TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – EXPERTISE – COPROPRIETE – BORNAGE – URBANISME
ETUDE D'AMENAGEMENT RURAL & URBAIN – SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE – C.A.O / D.A.O

Département de l'Oise

COMMUNE DE RAVENEL

5b

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier arrêté

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION
Délibération du 27 mai 2016
Dossier exécutoire

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 approuvée par délibération du 23/10/2020

REGLEMENT

Aménagement Environnement Topographie

2 rue de Catillon - B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tel : 03 44.77.62.30
Fax : 03 44.77.62.39

Société A Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts
E-mail : aet.geometres@wanadoo.fr

12-14, Rue St Germain
60200 Compiègne
Tel : 03 44.20.28.67
Fax : 03 44.77.62.39

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES..... *p.5*

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... *p.13*

Règlement du secteur Ua..... p.15
Règlement du secteur Ub..... p.27
Règlement du secteur Ue..... p.37
Règlement du secteur Uf..... p.41
Règlement du secteur Ul..... p.51
Règlement du secteur Up..... p.55

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER..... *p.61*

Règlement du secteur 1AUh..... p.63
Règlement de la zone 2AU..... p.73

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.... *p.77*

Règlement de la zone A..... p. 79
Règlement de la zone N..... p.87

TITRE V : EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE..... *p.91*

Lexique..... p.93
Comment rénover les porches ?..... p.97
Prescriptions paysagères : essences végétales conseillées ou obligatoires..... p.101
Liste des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme..... p.107

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

a) Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-2 à R.111-26 à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent en vigueur.

REGLES GENERALES DE L'URBANISME
(Extrait du code de l'urbanisme)

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme applicables sur le territoire communal

SOUS-SECTION I : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

ARTICLE R.111-2
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

ARTICLE R.111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-15
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

SOUS SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R.111-21
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b) L'article L.123-6 du Code de l'urbanisme concernant le sursis à statuer « sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan » reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

c) Les dispositions prévues aux titres 1 à 4 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines dites « zone U », en zones à urbaniser dites « zones AU », en zones agricoles dites « zones A » et en zones naturelles et forestières dites « zones N » dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- *AU TITRE II POUR LES ZONES URBAINES :*

Article R123-5 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

6 secteurs U sont définis :

- Le secteur Ua
Il correspond majoritairement aux bâtis anciens de l'enveloppe urbaine. On retrouve également un bâti pavillonnaire diffus construit dans les espaces interstitiels.

- Le secteur Ub
Il correspond aux constructions pavillonnaires du tissu bâti.

- Le secteur Ue
Il correspond au secteur d'équipements publics, sportifs ou de loisirs.

- Le secteur Uf
Ces différents secteurs correspondent aux sièges d'exploitation agricole encore en activité sur le territoire communal. Ce secteur offre la possibilité de réaliser toute installation ou construction liée à l'activité agricole. Les bâtiments présentant un caractère architectural intéressant peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitats ou d'activités.

- Le secteur Ul
Le règlement de ce secteur permet la réalisation d'équipements à usage de sports et de loisirs.

- Le secteur Up
Il est centré sur un secteur à valeur patrimoniale remarquable :
- le château

- *AU TITRE III POUR LES ZONES A URBANISER :*

Article R.123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

Le plan de découpage en zones présente :

- Un secteur 1AUh destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation
- La zone 2AU correspond à un secteur urbanisable à long terme. Elle est également destinée à la réalisation de constructions à usage d'habitation.

- *AU TITRE IV POUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES :*

Article R123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.
En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.»

Article R123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.
En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

Extrait Article L123-1-5 : « Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.
Les constructions existantes situées en dehors de ces secteurs et dans des zones naturelles, agricoles ou forestières ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination ou d'une extension limitée, dès lors que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement

de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Dans les zones naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site. Dans ce cas, les autorisations de travaux sont soumises à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

On trouve ces deux types de zones sur le plan de découpage en zones du territoire communal.
La zone agricole comprend le cimetière communal.
La zone naturelle comprend de faibles espaces boisés persistants au sein de la plaine agricole.

Dans chacun des chapitres, les dispositions sont regroupées en quatre sections :

- Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol *(articles 1 et 2)*
- Section II : Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol *(articles 3 à 13 inclus)*
- Section III : Possibilités d'utilisation du sol *(article 14)*
- Section IV : Conditions de l'utilisation du sol suivant les nouvelles technologies de performance énergétique et de réseaux de communications numériques (*articles 15 et 16*)

- ***AU TITRE V POUR LE LEXIQUE, L'ARCHITECTURE RURALE AU QUOTIDIEN (COMMENT RENOVER LES PORCHES ?), LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES AVEC NOTAMMENT LES ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES ET LA LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME***

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés (E.R) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts
- les éléments naturels et bâtis à protéger au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme
- les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme
- les limites de constructibilité et les terrains concernés par cette limite
- les limites de retrait obligatoire sur limite séparative ainsi que l'obligation de réaliser une bande végétalisée avec prescription de clôtures sur la limite séparative identifiée
- une trame d'interdiction de nouveaux accès à toute construction ou installation

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme : « […] Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. […]»

Par adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Article R421-27 du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Article R.431-28 du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : […]

> *e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*

Le conseil municipal de Ravenel a décidé d'instituer le permis de démolir sur son territoire en dehors des éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au PLU.

Le Conseil Municipal de Ravenel a décidé d'instituer un Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU délimitées au présent P.L.U.

ARTICLE 7 : CLOTURES

Article R421-12 du code de l'urbanisme : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

Le Conseil Municipal de Ravenel a décidé de rendre obligatoire le dépôt d'une déclaration préalable pour toute édification de clôture au sein des zones U et AU délimitées au présent P.L.U.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone urbaine dite "zone U" correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette zone est divisée en secteurs suivant la configuration du bâti existant. On distingue les 6 secteurs suivants :

- Le secteur Ua
Il correspond majoritairement aux bâtis anciens de l'enveloppe urbaine. On retrouve également un bâti pavillonnaire diffus construit dans les espaces interstitiels.
Les bâtiments principaux sont construits soit à l'alignement soit en retrait, génèrent des fronts bâtis caractéristiques et forment un tissu dense. Ils sont parfois associés à des dépendances en retour sur la limite séparative donnant sur une cour intérieure.

- Le secteur Ub
Il correspond aux constructions pavillonnaires du tissu bâti. Il comprend majoritairement des constructions individuelles implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Ce secteur couvre les extensions du tissu urbain mais également le développement de quartiers au sein du parcellaire existant.

- Le secteur Ue
Il correspond au secteur d'équipements publics, sportifs ou de loisirs. Ce secteur comprend des équipements existants et des secteurs futurs de développement suivant l'évolution de l'application des orientations d'aménagement.

- Le secteur Uf
Ces différents secteurs correspondent aux sièges d'exploitation agricole encore en activité sur le territoire communal. Ce secteur offre la possibilité de réaliser toute installation ou construction liée à l'activité agricole. Les bâtiments présentant un caractère architectural intéressant peuvent faire l'objet d'un changement de destination à usage d'habitats ou d'activités. La volonté est de permettre le changement de destination des bâtiments architecturalement intéressants en respectant une règlementation permettant de garantir un aménagement respectueux du cadre de vie général. La réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation est interdite.

- Le secteur Ul
Il correspond au stade de football existant sur le territoire communal. Le règlement de ce secteur permet la réalisation d'équipements à usage de sports et de loisirs.

- Le secteur Up
Il est centré sur un secteur à valeur patrimoniale remarquable :
- le château
Cette entité est protégée en encadrant la destination des constructions et en interdisant la réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation.

REGLEMENT DU SECTEUR Ua

CARACTERE DU SECTEUR

Zone bâtie mixte associant des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires.

Le bâti ancien se décompose en poches de densité au sein d'une enveloppe assez lâche. On le rencontre rue du général Leclerc, rue du petit bail, rue du vieux moulin, rue de noyon, rue de l'église, rue du château, rue du 08 mai 1945 et rue de la vallée.

Les constructions anciennes sont soit à l'alignement soit en retrait et génèrent par endroit des fronts bâtis caractéristiques. Plusieurs murs de clôture permettent également de conserver cet alignement.
Le tissu bâti du bourg associe ponctuellement des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires (implantées dans les dents creuses). Le maintien de l'alignement n'est alors pas systématique.

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (périmètres rapprochés et éloignés)
- Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.
Les éléments architecturaux protégés au titre de l'article L-123-1-5 tombent sous la règlementation du permis de démolir.

Les éléments de gestion hydraulique protégés au titre de l'article L-123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléa moyen et fort
Risque « remontée de nappe », aléa moyen
Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.
Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles
Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin…) et aménagements associés (piscines…),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

Au sein des terrains cultivés à protéger (au titre de l'article L.123-1-5), seuls sont autorisés les bâtiments annexes et aménagements associés.

2/ Sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important…)
- les constructions à usage de bureaux liées au secteur tertiaire à condition de ne pas porter atteinte aux habitations existantes (par exemple par un trafic routier inadapté…)

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,…) et les constructions liées au service public (équipements administratifs, scolaires, sportifs…).

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ua3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.
Lorsque la construction est édifiée à l'alignement et de limite séparative à limite séparative, il est obligatoire de réaliser un accès au terrain concerné par l'aménagement d'un passage couvert (exemple : porche…).
Dans le cas d'extension, réfection, adaptation et aménagement d'immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, la création de nouvel accès sur toutes voies de desserte est interdite. Il est obligatoire d'utiliser les accès existants depuis une voie ouverte à la circulation publique et viabilisée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Aucun nouvel accès à toute construction (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les voies et chemins concernés par l'indication sur le plan de zonage ( ). Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Ua4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées
Toute construction, tout logement, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique…) est interdit. La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement sur le terrain de l'opération.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.
L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.
Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Ua5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

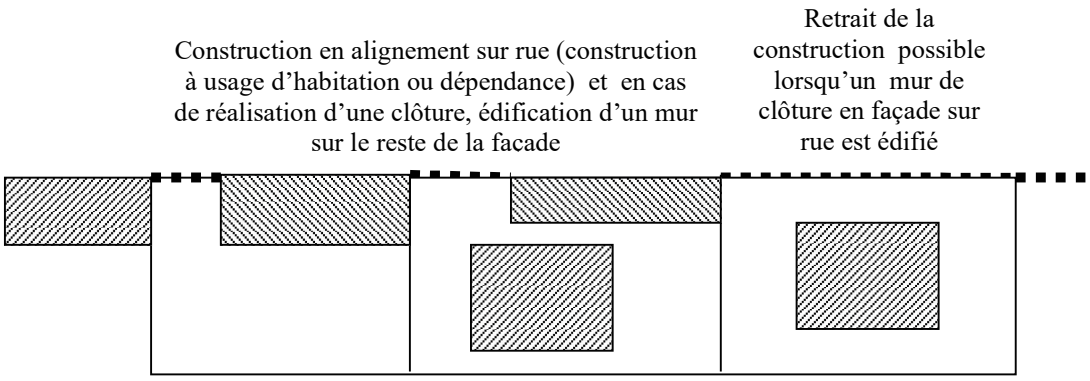
Non réglementé

Article Ua6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions nouvelles
Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article Ua11.

Schéma explicatif



Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme
Les dispositions de cet article 6 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation ou la modification des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas
Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de découpage en zones. Au-delà de ces limites, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin…)
- les piscines et aménagements associés
- les constructions à usage d'activités et particulièrement les constructions à usage artisanal
- les extensions de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité

Il est rappelé que l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme au-delà de cette limite est autorisée.
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable

Se reporter à l'article 13 pour les prescriptions paysagères associées aux constructions à usage d'activité admises.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article Ua7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

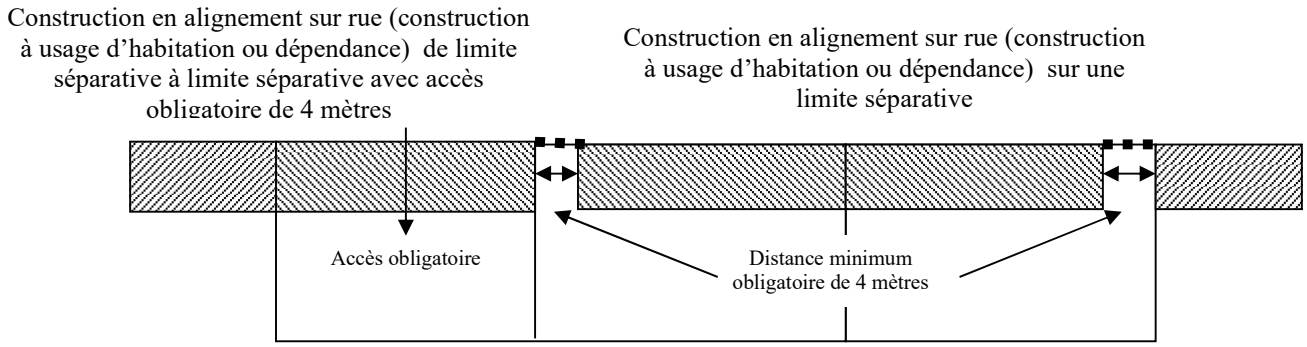
Constructions nouvelles

Quand la construction est édifiée à l'alignement
Les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.
Lorsque la construction est édifiée sur une limite séparative, une marge de recul d'au moins 4 mètres doit alors être respectée par rapport à la limite séparative opposée.

Lorsque la construction est édifiée de limite à limite, il est obligatoire de conserver un accès au terrain (se reporter à l'article Ua3 du présent règlement).

Cf. schéma explicatif page suivante

Schéma explicatif (exemple d'implantation)

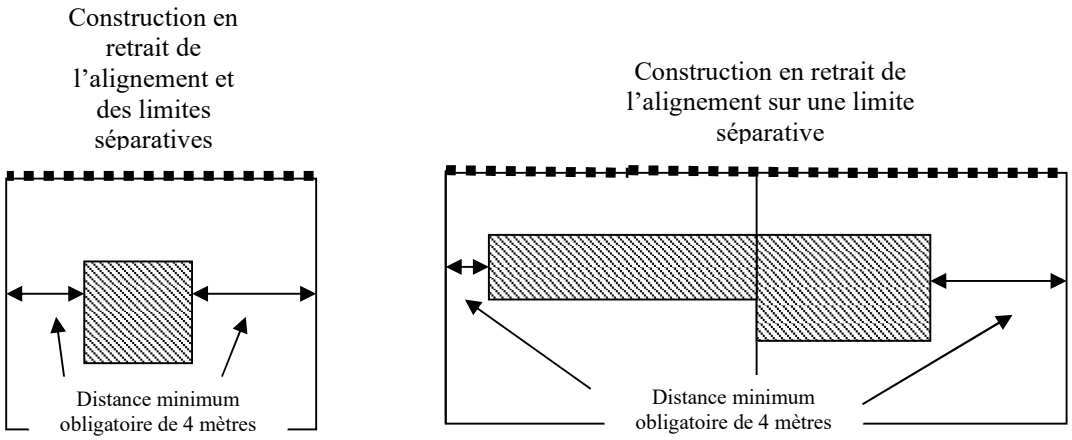


Quand la construction est édifiée en retrait de l'alignement

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit sur une limite séparative
- soit en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la marge de recul ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Schéma explicatif (exemple d'implantation)



Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 7 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas

Les abris de jardin, remises à matériel ou appentis pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à sa hauteur complète (hélices comprises).

Article Ua8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Constructions nouvelles

La distance minimale entre les façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à 8 mètres.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions de cet article 8 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article Ua9 – EMPRISE AU SOL

Constructions nouvelles

Quand la construction est édifiée à l'alignement
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

Dans les autres cas
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme
Les dispositions de cet article 9 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas
L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation d'activités autorisées (*se reporter à l'article 2 pour les activités autorisées*).

Article Ua10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles
La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres.
La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 7 mètres.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme
Les dispositions de cet article 10 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée

Dans tous les cas
La hauteur maximale des éoliennes privées (hélice comprise) ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.
Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article Ua11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.
Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux identiques à ceux existants comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :
- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle

- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.
Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, DES ANNEXES ET DE TOUTE CONSTRUCTION A L'ALIGNEMENT

TOITURES

Pentes
A l'exclusion des vérandas, des extensions de constructions existantes et des annexes, les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum. Dans ce cas, la pente ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, le pourcentage de pente indiqué dans le paragraphe ci-avant ne s'applique pas.

Matériaux
A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles soit en matériaux de même aspect. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Pour les annexes (garage, abris de jardin…) non contigus à la construction principale et qui ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respectés les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).
Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant. Sont toutefois interdits, l'acier non laqué ou les tôles non teintées.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture
Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans ou en arc de cercle.
Les houteaux et chiens assis sont interdits.

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage ou non en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal. Pour les enduits, il est obligatoire d'utiliser les tons suivants : ton pierre, ocre et sable à l'exclusion du blanc pur. Les enduits décoratifs à bossage rappelant la pierre sont autorisés.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin…) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.
Dans le cas de percements de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les vitrines commerciales à rez-de-chaussée, les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

Les teintes suivantes sont obligatoires : l'ensemble des tons traditionnels de la région avec notamment le blanc, ton bois, bleu, vert et bordeaux.

CLOTURES

La mise en place d'une clôture n'est pas obligatoire.
Dans le cas de réalisation d'une clôture, les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'agriculture.

Clôtures à l'alignement des voies de desserte
Dans le cas de réalisation d'une clôture, les clôtures minérales sur rue sont obligatoires.
Elles seront constituées d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.60 et 2 mètres.
L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Clôtures en limite d'emprise de sentes, chemins ruraux et en limites séparatives
Dans le cas de réalisation d'une clôture, elle sera composée :
- soit d'un mur minéral
- soit d'un treillis plastifié de teinte verte posé sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales *conseillées* en annexe du présent règlement). La réalisation de haie est vivement conseillée.
L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Dans l'ensemble de la zone
Les murs et les murets anciens doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte…) à une construction.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment brutes sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

DIVERS

Sauf impossibilité technique, les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou aux bâtiments à l'alignement.

Les boites aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée.
Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT (commerces, artisans, bureaux…)

TOITURES
La toiture sera :
- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.
Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles(brun, rouge, orangé)*
NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

MATERIAUX- FACADES-BARDAGE
Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés. Les constructions pourront également être réalisées en brique rouge (parement autorisé), pierre (parement autorisé) et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.
Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*
NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.
L'utilisation du bois naturel est également autorisée.

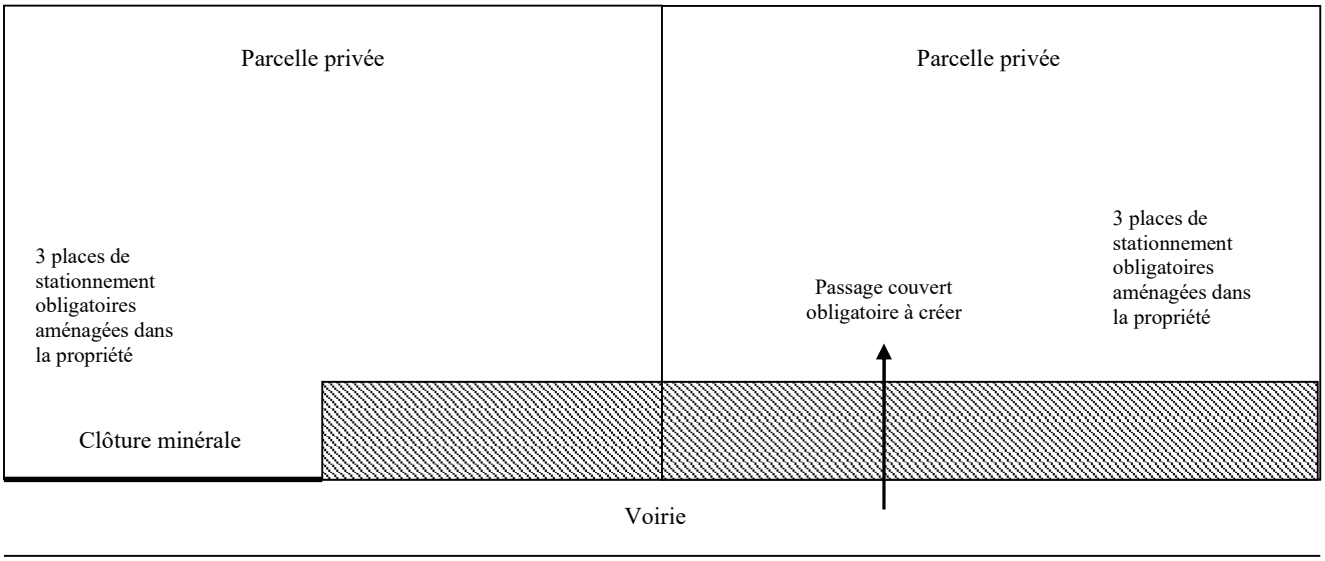
Article Ua12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.
Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.
Devront être créées obligatoirement 3 places de stationnement pour des constructions à usage d'habitation aménagées dans la propriété (couvertes ou non).
Lorsque la construction est édifiée à l'alignement et de limite séparative à limite séparative, il est rappelé que l'aménagement d'un passage couvert pour accéder au terrain est obligatoire.

Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de 5.00m x 2.50m.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Dans tous les cas
Devront être créées :

- **une place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction pour les constructions ou réhabilitation à usage de **bureau**, aménagée dans la propriété.
- **une place de stationnement par tranche de 100m²** de surface de plancher de construction pour les constructions ou réhabilitation à usage **d'activités ou de commerces**, aménagée dans la propriété.
- **deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes,** aménagées dans la propriété.

De plus, il est rappelé que suivant le code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas de la construction de logements collectifs, une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés devra être prévue et aménagée au sein de la propriété.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il conviendra de se reporter au code de la construction et de l'habitation (article R.111.14.2, R.111.14.3, R111.14.4 et R. 111.14.5) ainsi qu'à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application de ces articles.

* « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Cette desserte est réalisée de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place. »

* « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Cette desserte est réalisée de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places, calculé par rapport à la totalité des places destinées aux véhicules automobiles et exigées par le présent document d'urbanisme, avec un minimum d'une place. »

* En ce qui concerne les places de stationnement vélo : « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiment doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. »

* « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. »

De plus, le respect de la règlementation concernant l'accessibilité PMR est obligatoire.

Article Ua13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'essences végétales locales (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

Au-delà de la limite de constructibilité, pour les constructions à usage d'activités (commerces, artisanat, bureaux), les projets feront l'objet d'un plan de traitement paysager détaillé. La plantation de haies vives et d'arbres de haute tige est obligatoire. Il sera notamment demandé au minimum 2 arbres de haute tige et 1 massif d'arbustes de 5 à 10 unités par tranche de 100 m² de surface de plancher (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Ua14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Ua15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ua16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Ub

CARACTERE DU SECTEUR

Zone bâtie à caractère pavillonnaire.
Elle correspond aux différents secteurs d'extension de l'urbanisation et comprend notamment : la rue des acacias, la rue de la noue, une partie de la rue du 08 mai 1945, une partie de la rue du vieux moulin, la rue neuve, la rue du frêne, la rue du parc, une partie de la rue de Breteuil, une partie de la rue de l'église, une partie de la rue de Léglantiers et une partie de la rue de Saint-martin.
Cette zone comprend des secteurs réalisés en extension de l'agglomération mais également des quartiers réalisés au sein de l'enveloppe urbaine en fonction du réseau viaire existant.

Les constructions pavillonnaires sont majoritairement implantées en retrait de l'alignement et des limites séparatives. Le secteur comprend néanmoins une typologie de bâtis diverse avec du pavillonnaire individuel en lot libre, du pavillonnaire individuel collectif et du logement collectif. Les logements collectifs sont implantés globalement à l'alignement de la voie de desserte (rue du parc et rue du frêne notamment).

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (périmètres rapprochés et éloignés)
- Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.
Les éléments architecturaux protégés au titre de l'article L-123-1-5 tombent sous la règlementation du permis de démolir.

Les éléments de gestion hydraulique protégés au titre de l'article L-123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (haies, alignement d'arbres…) protégés au titre de l'article L-123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est obligatoire de respecter la bande d'inconstructibilité stricte matérialisée sur le plan de zonage en raison de la présence de fossés ou d'éléments de gestion pluviale.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléa moyen et fort
Risque « remontée de nappe », aléa moyen
Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.
Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles
Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin…) et aménagements associés (piscines…),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

Au sein des terrains cultivés à protéger (au titre de l'article L.123-1-5), seuls sont autorisés les bâtiments annexes et aménagements associés.

2/ Sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, de services, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important…)
- les constructions à usage de bureaux liées au secteur tertiaire à condition de ne pas porter atteinte aux habitations existantes (par exemple par un trafic routier inadapté…)

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,…) et les constructions liées au service public (équipements administratifs, scolaires, sportifs…).

Il est obligatoire de respecter la bande d'inconstructibilité stricte matérialisée sur le plan de zonage en raison de la présence de fossés ou d'éléments de gestion pluviale.

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ub3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 3 mètres.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Aucun nouvel accès à toute construction (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les voies et chemins concernés par l'indication sur le plan de zonage ( ). Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Ub4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées
Toute construction, lotissement, logement ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique…) est interdit. La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement sur le terrain de l'opération.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.
L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.
Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Ub5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

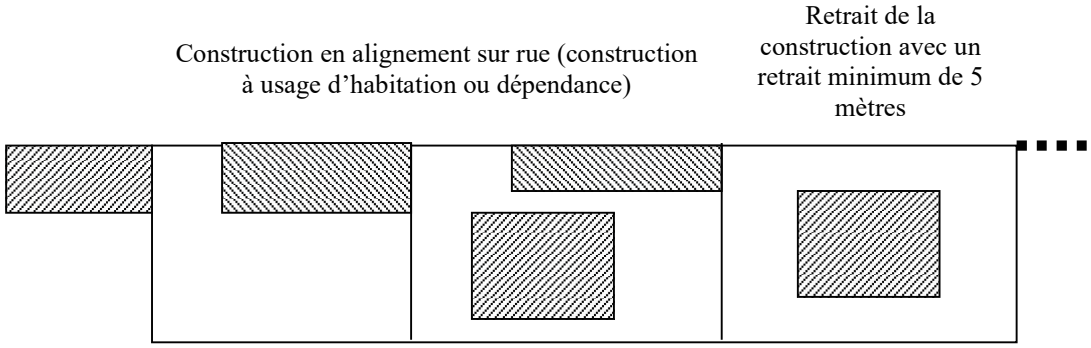
Non réglementé

Article Ub6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Constructions nouvelles

Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques

Schéma explicatif



Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme
Les dispositions de cet article 6 ne sont pas applicables pour le changement d'affectation ou la modification des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas
Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de découpage en zones. Au-delà de ces limites, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin…)
- les piscines et aménagements associés
- les constructions à usage d'activités et particulièrement les constructions à usage artisanal
- les extensions de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité
Il est rappelé que l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme au-delà de cette limite est autorisée.
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable

Se reporter à l'article 13 pour les prescriptions paysagères associées aux constructions à usage d'activités admises.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article Ub7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions nouvelles

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit sur une seule limite séparative contigüe à l'alignement
- soit en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait de limite(s) séparative(s), les marges de recul ne doivent pas être inférieures à 5 mètres.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme
Les dispositions de cet article 7 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas
Les abris de jardin, remises à matériel ou appentis pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à sa hauteur complète (hélices comprises).

Article Ub8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Constructions nouvelles
Une distance d'au moins 10 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sur un même terrain.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme
Les dispositions de cet article 8 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas
Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article Ub9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation d'activités autorisées *(se reporter à l'article 2 pour les activités autorisées)*.

Article Ub10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Constructions nouvelles

Lorsque la construction est édifiée en limite séparative, la hauteur maximale est limitée à 3.50 mètres.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 10 mètres et la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 6 mètres.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme
Les dispositions de cet article 10 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat ou d'activité économique autorisée.

Dans tous les cas
La hauteur maximale des éoliennes privées (hélice comprise) ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.
Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article Ub11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.
Les teintes doivent être similaires à celles du bâti ancien et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment.
Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être

assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :
- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION HORS BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES

TOITURES

Pentes

A l'exclusion des vérandas, des extensions de constructions existantes et des annexes, les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum. Dans ce cas, la pente ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, le pourcentage de pente indiqué dans le paragraphe ci-avant ne s'applique pas.

Matériaux

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles soit en matériaux de même aspect. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Pour les annexes (garage, abris de jardin…) non contigus à la construction principale et qui ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respectés les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture

Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.
Les houteaux et chiens assis sont interdits.

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal. Pour les enduits, il est obligatoire d'utiliser les tons suivants : ton pierre, ocre et sable à l'exclusion du blanc pur. Les enduits décoratifs à bossage rappelant la pierre sont autorisés.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin…) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les vitrines commerciales à rez-de-chaussée, les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

Les teintes suivantes sont obligatoires : l'ensemble des tons traditionnels de la région avec notamment le blanc, ton bois, bleu, vert et bordeaux.

SOUS-SOLS

Après aménagement, les parties visibles du sous-sol devront être traitées en harmonie de matériaux et de teintes avec ceux de la façade principale (*se reporter à l'article 10 pour les seuils imposés)*.

CLOTURES

La mise en place d'une clôture n'est pas obligatoire.
Dans le cas de réalisation d'une clôture, les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'agriculture.

Dans le cas de réalisation d'une clôture, elle peut être constituée :
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.60 et 2 mètres.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètres complété par une barrière de modèle simple à barreaudage vertical
- soit d'un treillis plastifié de teinte verte posé sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement)

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.
Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

DIVERS

Les coffrets de branchement seront encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou masqués par une haie d'essences végétales locales.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

TOITURES

La toiture sera :
- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.
Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles (brun, rouge, orangé)*
NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

MATERIAUX- FACADES-BARDAGE

Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés. Les constructions pourront également être réalisées en brique rouge (parement autorisé), pierre (parement autorisé) et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.
Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*
NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.
L'utilisation du bois naturel est également autorisée.

Article Ub12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

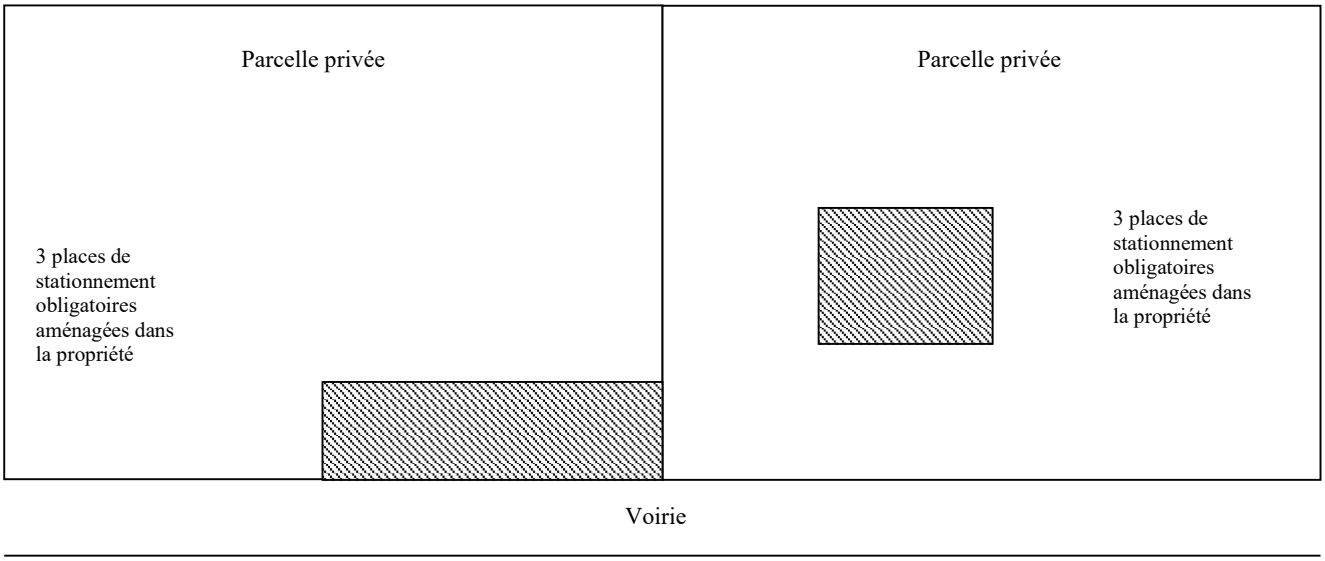
Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées obligatoirement 3 places de stationnement pour des constructions à usage d'habitation aménagées dans la propriété (couvertes ou non).

Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de 5.00m x 2.50m.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Dans tous les cas
Devront être créées :

- **une place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction pour les constructions ou réhabilitation à usage de **bureau**, aménagé dans la propriété.
- **une place de stationnement par tranche de 100m²** de surface de plancher de construction pour les constructions ou réhabilitation à usage **d'activités ou de commerces**, aménagé dans la propriété.
- **deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes,** aménagées dans la propriété.

De plus, il est rappelé que suivant le code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas de la construction de logements collectifs, une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés devra être prévue et aménagée au sein de la propriété.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il conviendra de se reporter au code de la construction et de l'habitation (article R.111.14.2, R.111.14.3, R111.14.4 et R. 111.14.5) ainsi qu'à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application de ces articles.

* « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Cette desserte est réalisée de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place. »

* « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Cette desserte est réalisée de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places, calculé par rapport à la totalité des places destinées aux véhicules automobiles et exigées par le présent document d'urbanisme, avec un minimum d'une place. »

* En ce qui concerne les places de stationnement vélo : « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiment doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. »

* « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. »

De plus, le respect de la règlementation concernant l'accessibilité PMR est obligatoire.

Article Ub13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'essences végétales locales (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

Au-delà de la limite de constructibilité, pour les constructions à usage d'activités (commerces, artisanat, bureaux), les projets feront l'objet d'un plan de traitement paysager détaillé. La plantation de haies vives et d'arbres de haute tige est obligatoire. Il sera notamment demandé au minimum 2 arbres de haute tige et 1 massif d'arbustes de 5 à 10 unités par tranche de 100 m² de surface de plancher (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Ub14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Ub15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Ub16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur correspond aux équipements publics communaux. Il a vocation à accueillir de nouveaux équipements ou des constructions et installations nécessaires aux services publics.

Le plan de zonage comprend plusieurs secteurs Ue au sein de l'enveloppe bâtie :
-Rue de Saint-Martin
- Rue de Breteuil et rue de l'église
- Rue du petit bail et rue de noyon

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.
Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (haies, alignement d'arbres…) protégés au titre de l'article L-123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (périmètres rapproché et éloigné)
- Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléa moyen
Risque « remontée de nappe », aléas moyen et fort
Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.
Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles
Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

Aléa de référence effondrement localisé fort et en masse faible

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

Article Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous conditions de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général,
- Les constructions ou installations liées à des équipements sportifs ou de loisirs,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes…),
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes,…).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ue3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Ue4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Si nécessaire, toute construction ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique…) est interdit. La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement sur le terrain de l'opération.

Réseaux divers

Si nécessaire, les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain. L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables. Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Ue5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Ue6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article Ue7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Article Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ue9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ue10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales).

Article Ue11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article Ue12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article Ue13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'essences végétales locales (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article Ue15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article Ue16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Si nécessaire, toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Uf

CARACTERE DU SECTEUR

Il correspond aux exploitations agricoles implantées au sein du tissu bâti.
Ces sites peuvent présenter des bâtiments à caractère architectural intéressant.
La volonté est de permettre le changement de destination des bâtiments architecturalement intéressants en respectant une règlementation permettant de garantir un aménagement respectueux du cadre de vie général.
Les constructions à usage agricole ainsi que l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisées. La réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation est interdite en dehors de celles nécessaires à l'activité agricole en place.

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.
Les éléments architecturaux protégés au titre de l'article L-123-1-5 tombent sous la règlementation du permis de démolir.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (périmètre éloigné)
- Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléa moyen
Risque « remontée de nappe », aléa moyen
Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.
Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles
Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

Aléa de référence effondrement localisé fort et en masse faible

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

Article Uf1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Uf2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous conditions de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, soumis ou non à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur
- les constructions et installations à usage de diversification de l'activité agricole (exemple : magasin de vente à la ferme)
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat, de bureaux ou d'activités à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important) et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole en place,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et rendues nécessaires par l'activité agricole existante,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin…) et aménagements associés (piscines…),
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,…).
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Uf3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Dans le cas d'extension, réfection, adaptation et aménagement d'immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, la création de nouvel accès sur toutes voies de desserte est interdite. Il est obligatoire d'utiliser les accès existants depuis une voie ouverte à la circulation publique et viabilisée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Uf4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées
Si nécessaire, toute construction ou installation ou tout logement devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique…) est interdit. La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement sur le terrain de l'opération.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.
L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.
Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Uf5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Uf6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction.

Article Uf7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Constructions nouvelles
Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.
En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les marges de recul ne doivent pas être inférieures à 4 mètres.

Immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme
Les dispositions de cet article 7 ne sont pas applicables pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat, de bureau ou d'activité économique autorisée. La création de nouvelles ouvertures est acceptée à condition de respecter une marge minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative. Dans le cas contraire, la mise en place de verre opaque sans ouvrant sera imposée.

Dans tous les cas
Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa hauteur complète (hélices comprises).

Article Uf8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé pour les nouvelles constructions ou installations à usage d'activité agricole.

Pour le changement de destination des immeubles existants à usage d'habitat, de bureau ou d'activité économique autorisée, la création de nouvelles ouvertures est acceptée à condition de respecter la marge minimale de 8 mètres entre deux constructions.
Dans le cas contraire, la mise en place de verre opaque sans ouvrant sera imposée.

Il n'y a pas de distance entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article Uf9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les nouvelles constructions ou installations à usage d'activité agricole.

Dans le cas de changement de destination de constructions existantes, l'emprise au sol de toute extension créée est limitée à 50m².

Article Uf10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées sous conditions n'excédera pas 10 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des éoliennes privées (hélice comprise) ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales).

Article Uf11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclues.
Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.
De ce fait pourront être autorisées par exemple :
- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AGRICOLES

TOITURES
La toiture sera :
- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises
L'emploi de tôles translucides est possible en association avec d'autre(s) matériau(x) autorisé(s).

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.
Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles (brun, rouge, orangé)*
NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

MATERIAUX- FACADES-BARDAGE
Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés. Les constructions pourront également être réalisées en brique rouge (parement autorisé), pierre (parement autorisé) et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.
Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*
NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.
L'utilisation du bois naturel est également autorisée.

CAS PARTICULIER DE L'AMENAGEMENT ET DE L'EXTENSION DE BÂTIMENTS EXISTANTS DANS LE CADRE D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

TOITURES

Pentes
A l'exclusion des vérandas, des extensions de constructions existantes et des annexes, les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum. Dans ce cas, la pente ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, le pourcentage de pente indiqué dans le paragraphe ci-avant ne s'applique pas.

Matériaux
A l'exclusion des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles soit en matériaux de même aspect.
Les teintes utilisées devront se situer soit dans les gammes rouge-orangé ou gris ardoise. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc sera autorisé pour des toitures de faible pente.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture
Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.
Les houteaux et chiens assis sont interdits.

RAVALEMENT

L'aménagement des bâtiments existants doit conserver les matériaux d'origine.
Toute extension de construction devra être réalisée en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal. Toutefois, l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit pourra être autorisée à condition de respecter les teintes environnantes. L'utilisation du blanc pur est interdite. Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
Pour les enduits, il est obligatoire d'utiliser les tons suivants : ton pierre, ocre et sable à l'exclusion du blanc pur.

OUVERTURES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Dans les cas de percement de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée.
Lorsque les nouvelles ouvertures sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les baies vitrées.

Les teintes suivantes sont obligatoires : l'ensemble des tons traditionnels de la région avec notamment le blanc, ton bois, bleu, vert et bordeaux.

CLOTURES

Dans le cas de réalisation d'une clôture, les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'agriculture.

Les murs et les murets anciens doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte…) à une construction.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment brutes sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

DIVERS

Sauf impossibilité technique, les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou aux bâtiments à l'alignement.

Les boites aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ADMISES SOUS CONDITIONS

TOITURES

Pentes
A l'exclusion des vérandas, des extensions de constructions existantes et des annexes, les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum. Dans ce cas, la pente ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, le pourcentage de pente indiqué dans le paragraphe ci-avant ne s'applique pas.

Matériaux

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles soit en matériaux de même aspect. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Pour les annexes (garage, abris de jardin…) non contigus à la construction principale et qui ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respectés les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture
Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.
Les houteaux et chiens assis sont interdits.

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal. Pour les enduits, il est obligatoire d'utiliser les tons suivants : ton pierre, ocre et sable à l'exclusion du blanc pur. Les enduits décoratifs à bossage rappelant la pierre sont autorisés.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin…) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les vitrines commerciales à rez-de-chaussée, les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

Les teintes suivantes sont obligatoires : l'ensemble des tons traditionnels de la région avec notamment le blanc, ton bois, bleu, vert et bordeaux.

SOUS-SOLS

Suivant la vocation du secteur, les risques hydrauliques potentiels sur certains secteurs et les caractéristiques architecturales majoritaires de plusieurs sites, les sous-sols sont interdits.

CLOTURES

Les murs et les murets anciens doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte…) à une construction.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment brutes sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

DIVERS

Les coffrets de branchement seront encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou masqués par une haie d'essences végétales locales.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

LES ANNEXES AUTORISEES

TOITURES

Matériaux
Pour les annexes (garage, abris de jardin…) non contigus à la construction principale et qui ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respectés les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

RAVALEMENT

Lorsque les annexes sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), elles devront être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

DIVERS

Suivant la règlementation sur les clôtures, les coffrets de branchement seront encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou masqués par une haie d'essences végétales locales.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article Uf12 – STATIONNEMENT

Les constructions à usage agricole ne sont pas concernées par cette règlementation.

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

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- **une place de stationnement par tranche de 40 m²** de surface de plancher de construction pour la réhabilitation de construction à usage de **bureau**, aménagé dans la propriété.
- **une place de stationnement par tranche de 100m²** de surface de plancher de construction pour la réhabilitation de construction à usage **d'activités**, aménagé dans la propriété.
- deux **places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes**, aménagées dans la propriété.
- **trois places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitations admises sous conditions**, aménagées dans la propriété

Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de 5.00m x 2.50m.

De plus, il est rappelé que suivant le code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas de la construction de logements collectifs, une place de stationnement vélo pour 3 logements collectifs créés devra être prévue et aménagée au sein de la propriété.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le respect de la règlementation concernant l'accessibilité PMR est obligatoire.

Article Uf13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'essences végétales locales (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Uf14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article Uf15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article Uf16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Ul

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur correspond au stade de football implanté rue du 08 mai 1945. Il a vocation à maintenir l'activité sportive en place tout en permettant tout type d'aménagement à usage de loisirs et de sports.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléa moyen

Risque « remontée de nappe », aléa faible

Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.

Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

Aléa de référence effondrement localisé fort et en masse faible

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

Article Ul1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Ul2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous conditions de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- Les constructions ou installations liées à des équipements sportifs ou de loisirs,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes…),
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes,…).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ul3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Ul4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Si nécessaire, toute construction ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique…) est interdit. La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement sur le terrain de l'opération.

Réseaux divers

Si nécessaire, les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain. L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables. Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Ul5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Ul6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article Ul7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Article Ul8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Ul9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Ul10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 mètres au faîtage.
Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales).

Article Ul11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article Ul12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article Ul13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'essences végétales locales (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Ul14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article Ul15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article Ul16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Si nécessaire, toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Up

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur correspond à l'implantation du château de Ravenel et de son parc actuel.
Cette construction et les aménagements associés présentent un caractère historique et patrimonial à protéger.
La réalisation de nouvelles constructions à usage d'habitation est notamment interdite.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (périmètre éloigné)
- Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.
Les éléments architecturaux protégés au titre de l'article L-123-1-5 tombent sous la règlementation du permis de démolir.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléa moyen
Risque « remontée de nappe », aléa moyen
Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.
Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles
Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article Up1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Up2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitat, de bureaux, d'activités ou de services à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important),
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin…) et aménagements associés (piscines…),
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'ils aient été légalement édifiés.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Up3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

La création de nouvel accès est interdite. Il est obligatoire d'utiliser l'accès existant depuis la rue du château.
Il est rappelé que le mur de clôture à l'alignement de la rue du château et le long de la place du grand bail est protégé au titre de l'article L.123-1-5 (se reporter au document annexé au présent règlement).

Article Up4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées
Toute construction, tout logement, lotissement ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique…) est interdit. La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement sur le terrain de l'opération.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.
L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article Up5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Up6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées (bâtiments annexes) doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article Up7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à sa hauteur complète (hélices comprises).

Article Up8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les différentes constructions autorisées et notamment les bâtiments annexes ne pourront pas s'accoler au château existant.

Article Up9 – EMPRISE AU SOL

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activités, l'emprise au sol est fixée à 0.

Article Up10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des éoliennes privées (hélice comprise) ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Article Up11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux identiques à ceux existants comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :
- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION DES ANNEXES AUTORISEES

TOITURES

Matériaux

Les couvertures des constructions autorisées devront être identiques à la construction principale sur le terrain concerné (ardoises).

Pour les annexes (garage, abris de jardin…) qui ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respectés les teintes des matériaux principaux (gris ardoise).

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

RAVALEMENT

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin…) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.
Toutefois, l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit pourra être autorisée à condition de respecter les teintes environnantes. Les enduits seront alors lisses et de type traditionnel : mortier bâtard, chaux et sable. L'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

CAS PARTICULIER DE L'AMENAGEMENT DE BATIMENT EXISTANT

Il est rappelé que le château est identifié au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (cf. document annexé au présent règlement).

TOITURES
Dans le cas de rénovation de bâtiments existants, les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux existants (ardoises).

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

RAVALEMENT
L'aménagement des bâtiments existants doit conserver les matériaux d'origine.

OUVERTURES
Toute création de nouvelles ouvertures ou tout rebouchage d'ouverture existante est interdit au sein de la façade de la construction visible de l'espace public (voie principale).
Dans le cas de percements de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité des matériaux doit être respectée.

CLOTURES
Les murs et les murets anciens font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (cf. document annexé au présent règlement).

Article Up12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- **une place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction pour la réhabilitation à usage de **bureau**, aménagé dans la propriété.
- **une place de stationnement par tranche de 100m²** de surface de plancher de construction pour la réhabilitation à usage **d'activités ou de commerces**, aménagé dans la propriété.
- **deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes,** aménagées dans la propriété.

De plus, il est rappelé que suivant le code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas de création de logements collectifs, une place de stationnement vélo pour 2 logements collectifs créés devra être prévue et aménagée au sein de la propriété.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article Up13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Le parc constitué de marronniers est concerné par une protection au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (cf. document annexé au présent règlement).
Le parc est actuellement composé de marronniers centenaires. En cas de coupe, la plantation de marronniers est obligatoire. Aucune autre essence n'est autorisée.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Up14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Up15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article Up16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DU SECTEUR 1AUh

CARACTERE DU SECTEUR

Cette zone, destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitation, pourra être urbanisée en respectant les orientations d'aménagement et de programmation.

Il convient de se reporter au dossier intitulé « orientation d'aménagement et de programmation » afin de respecter les prescriptions définies.

Cette zone doit faire l'objet d'une urbanisation globale par tranche. Aucun détachement de lot individuel seul n'est autorisé. Toutes les règles de prospect sont applicables à chaque lot et non à l'assiette totale de l'unité foncière d'origine. La pièce « orientations d'aménagement et de programmation » précise les conditions d'aménagement et le planning prévisionnel.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléa moyen

Risque « remontée de nappe », aléa moyen

Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.

Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article 1AUh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 1AUh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin…) et aménagements associés (piscines…),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

2/Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter sous condition :

- des constructions à usage d'activités, de commerces, de services, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important…)
- des constructions à usage de bureaux liées au secteur tertiaire à condition de ne pas porter atteinte aux habitations existantes (par exemple par un trafic routier inadapté…)

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, station d'épuration, bassin de retenue,…) et les constructions liées au service public (équipements administratifs, scolaires, sportifs…).

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 3 mètres.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Il est obligatoire de respecter les accès imposés par les principes d'orientations d'aménagement dans la pièce intitulée « orientation d'aménagement et de programmation ». Toute construction au sein de la zone devra prendre accès sur la trame viaire imposée.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Il est obligatoire de respecter les principes de trame viaire imposés par le schéma d'orientations d'aménagement dans la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation ». La réalisation des plantations associées aux trames viaires imposées est obligatoire. Les aménagements doivent être définis en tenant compte de la règlementation en vigueur sur l'accessibilité aux personnes handicapées.

Article 1AUh4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées
Toute construction, lotissement, logement ou installation devra être raccordé au réseau collectif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales
Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique…) est interdit. La gestion des eaux pluviales se fera obligatoirement sur le terrain de l'opération.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.
L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.
Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

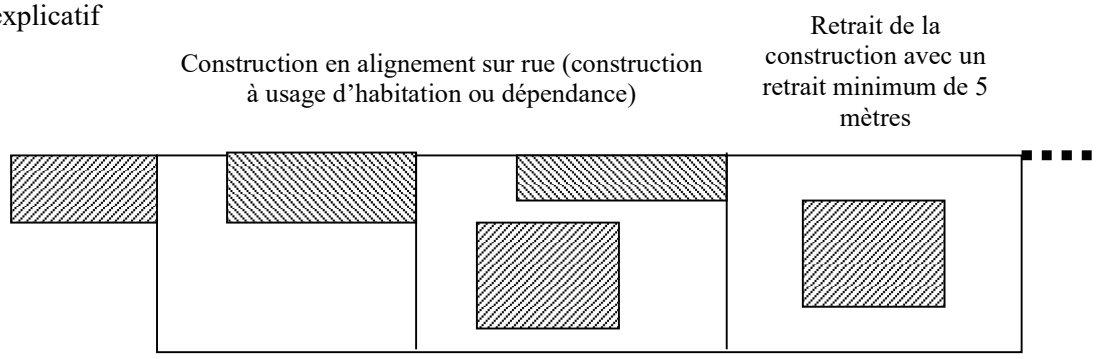
Article 1AUh5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AUh6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques

Schéma explicatif



Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article 1AUh7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit sur une seule limite séparative contigüe à l'alignement
- soit en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait de limite(s) séparative(s), les marges de recul ne doivent pas être inférieures à 5 mètres.

La règle précédente peut être adaptée pour les constructions situées dans les secteurs denses prévus dans les orientations d'aménagement (notamment les secteurs de constructions locatives destinées aux personnes à revenus modestes). Dans ce cas, les constructions peuvent s'implanter :
- soit de limite séparative à limite séparative
- soit sur une seule limite séparative contigüe à l'alignement
- soit en retrait des limites séparatives

En cas d'implantation en retrait de limite(s) séparative(s), les marges de recul ne doivent pas être inférieures à 3 mètres.

Les abris de jardin, remises à matériel ou appentis pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa hauteur complète (hélices comprises).

Article 1AUh8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 10 mètres est imposée entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus sur un même terrain.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions situées dans les secteurs denses imposés (notamment les secteurs de constructions locatives destinées aux personnes à revenus modestes).

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article 1AUh9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% de la surface totale du terrain.
Afin de favoriser la diversité de l'habitat :
- l'emprise au sol peut être portée à 30% de la surface totale du terrain lorsque la construction est édifiée à l'alignement
- l'emprise au sol peut être portée à 40% de la surface totale du terrain pour les secteurs denses prévus dans les orientations d'aménagement

Article 1AUh10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 10 mètres et la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 6 mètres.

La règle précédente peut être adaptée pour les constructions situées dans les secteurs denses prévus dans les orientations d'aménagement (notamment les secteurs de constructions locatives destinées aux personnes à revenus modestes). Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions n'excédera pas 10 mètres.

La hauteur maximale des éoliennes privées (hélice comprise) ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.
Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales).

Article 1AUh11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.
Les teintes doivent être similaires à celles du bâti ancien et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :
- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

TOITURES

Pentes
A l'exclusion des vérandas, des extensions de constructions existantes et des annexes, les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum. Dans ce cas, la pente ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, le pourcentage de pente indiqué dans le paragraphe ci-avant ne s'applique pas.

Matériaux
A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles soit en matériaux de même aspect. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Pour les annexes (garage, abris de jardin…) non contigus à la construction principale et qui ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respectés les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture
Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.
Les houteaux et chiens assis sont interdits.

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :
- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal. Pour les enduits, il est obligatoire d'utiliser les tons suivants : ton pierre, ocre et sable à l'exclusion du blanc pur. Les enduits décoratifs à bossage rappelant la pierre sont autorisés.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin…) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les vitrines commerciales à rez-de-chaussée, les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

Les teintes suivantes sont obligatoires : l'ensemble des tons traditionnels de la région avec notamment le blanc, ton bois, bleu, vert et bordeaux.

SOUS-SOLS

Après aménagement, les parties visibles du sous-sol devront être traitées en harmonie de matériaux et de teintes avec ceux de la façade principale (*se reporter à l'article 10 pour les seuils imposés)*.

CLOTURES

La mise en place d'une clôture n'est pas obligatoire.

Dans le cas de réalisation d'une clôture, les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'agriculture.

Les clôtures peuvent être constituées :
- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.60 et 2 mètres.
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1.20 mètres complété par une barrière de modèle simple à barreaudage vertical
- soit d'un treillis plastifié de teinte verte posé sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

Sur la limite concernée par la bande végétalisée obligatoire, la clôture sera obligatoirement constituée d'un treillis plastifié de teinte verte posé sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.
Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

DIVERS

Les coffrets de branchement seront encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou masqués par une haie d'essences végétales locales.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public, les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article 1AUh12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

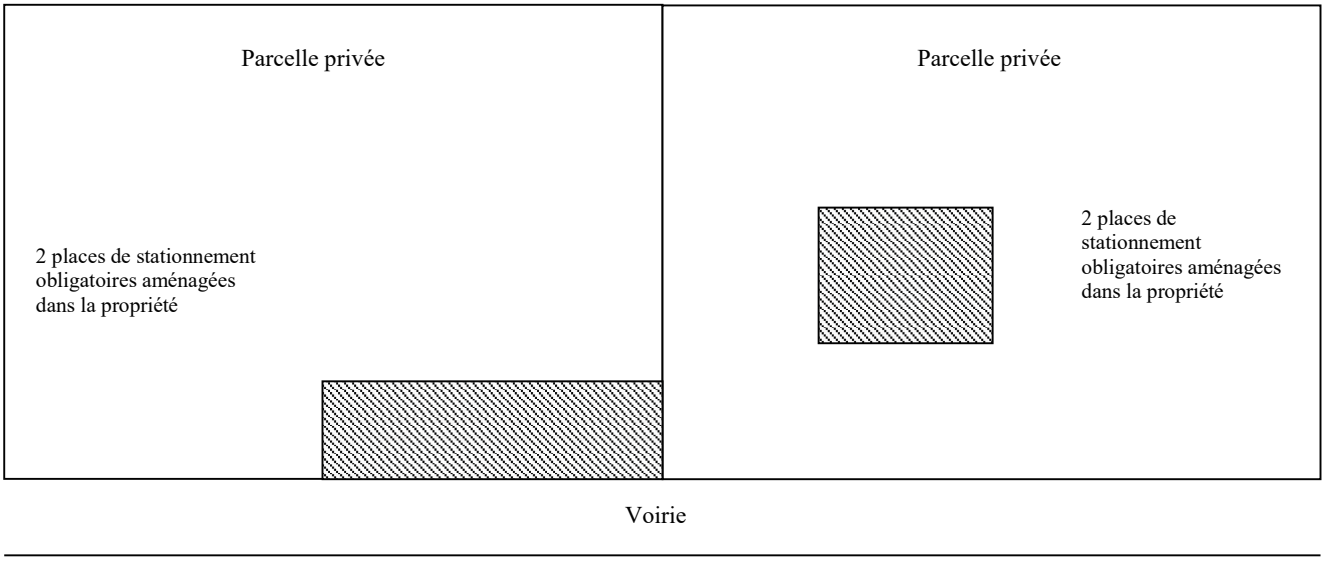
Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées obligatoirement ~~3~~ 2 places de stationnement pour des constructions à usage d'habitation aménagées dans la propriété (couvertes ou non).

Les dimensions des places de stationnement seront au minimum de 5.00m x 2.50m.

Cf. schéma explicatif page suivante

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Dans tous les cas
Devront être créées :

- **une place de stationnement par tranche de 40m²** de surface de plancher de construction pour les constructions ou réhabilitation à usage de **bureau**, aménagé dans la propriété.
- **une place de stationnement par tranche de 100m²** de surface de plancher de construction pour les constructions ou réhabilitation à usage **d'activités ou de commerces**, aménagé dans la propriété.
- **deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé (habitat collectif)** aménagées dans la propriété.

De plus, il est rappelé que suivant le code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cas de création de logements collectifs, une place de stationnement vélo pour 2 logements collectifs créés devra être prévue et aménagée au sein de la propriété.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il est imposé la réalisation de 1 place visiteur pour trois logements créés. Ces places de stationnement seront réalisées au sein de l'espace public ou privé commun.

Il conviendra de se reporter au code de la construction et de l'habitation (article R.111.14.2, R.111.14.3, R111.14.4 et R. 111.14.5) ainsi qu'à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application de ces articles.

* « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Cette desserte est réalisée de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place. »

* « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
Cette desserte est réalisée de façon à pouvoir desservir au moins 10% des places, calculé par rapport à la totalité des places destinées aux véhicules automobiles et exigées par le présent document d'urbanisme, avec un minimum d'une place. »

* En ce qui concerne les places de stationnement vélo : « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. »

* « Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. »

De plus, le respect de la règlementation concernant l'accessibilité PMR est obligatoire.

Article 1AUh13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager composé d'essences végétales locales (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

Il convient de se reporter à la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation ». Il est obligatoire de respecter les espaces de jardin, les principes de plantations associés à la trame viaire et les principes de plantation d'arbres de haute tige nécessaires à l'intégration paysagère de l'ensemble. Toute construction devra être implantée en dehors de ces espaces indiqués dans les principes d'orientations d'aménagement.

Il est obligatoire de respecter le principe de bande végétalisée matérialisée sur le plan de zonage. La plantation d'essences végétales locales est obligatoire (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article 1AUh15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

Article 1AUh16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU a une vocation future d'habitat. L'urbanisation de cette zone est conditionnée par la mise en œuvre d'une modification du P.L.U.

L'ensemble de cette zone devra faire l'objet d'une urbanisation globale ou par tranches. Aucun détachement de lot individuel seul n'est autorisé. Toutes les règles de prospect seront applicables à chaque lot et non à l'assiette totale de l'unité foncière d'origine.

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent l'aménagement de cette zone en liaison avec le secteur 1AUh et la rue du 8 mai 1945.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléa moyen
Risque « remontée de nappe », aléa moyen
Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.
Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles
Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement et après modification ou révision du PLU :

- les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin…) et aménagements associés (piscines…),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

2/Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter sous condition :

- des constructions à usage d'activités, de commerces, de services, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important…)
- des constructions à usage de bureaux liées au secteur tertiaire à condition de ne pas porter atteinte aux habitations existantes (par exemple par un trafic routier inadapté…)

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, station d'épuration, bassin de retenue,…) et les constructions liées au service public (équipements administratifs, scolaires, sportifs…).

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

Article 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 2AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article 2AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Article 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AU9 – EMPRISE AU SOL

Pour toute construction, l'emprise au sol est fixée à 0.

Cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

Article 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Sur la limite concernée par la bande végétalisée obligatoire, en cas de réalisation de clôture, celle-ci sera obligatoirement constituée d'un treillis plastifié de teinte verte posé sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

Article 2AU12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AU13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Il est obligatoire de respecter le principe de bande végétalisée matérialisée sur le plan de zonage. La plantation d'essences végétales locales est obligatoire (*se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement*).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 2AU15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article 2AU16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Si nécessaire, toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger de l'urbanisation.
Cette zone est principalement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions à usage agricole.
Elle comprend notamment le cimetière communal.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.

Les éléments de gestion hydraulique protégés au titre de l'article L-123-1-5 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (haies, alignement d'arbres…) protégés au titre de l'article L-123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est obligatoire de respecter la bande d'inconstructibilité stricte matérialisée sur le plan de zonage en raison de la présence de fossés ou d'éléments de gestion pluviale (éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme).

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique en annexe du PLU. Dans cette zone, on trouve :
- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales (périmètre éloigné)
- Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléas faible à nul, faible, moyen et fort
Risque « remontée de nappe », aléas faible, moyen et fort
Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.
Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles
Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

Aléa effondrement localisé fort et en masse faible

L'ensemble des projets de construction devront obligatoirement tenir compte de ces risques identifiés et définir le cas échéant des prescriptions permettant de sécuriser les constructions et installations projetées.

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

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent la réglementation en vigueur, les risques identifiés et notamment les lignes de thalwegs et les conditions ci-après :

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles, soumis ou non à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage…) si elles sont liées à une exploitation agricole,
- Les établissements hippiques, sous réserve de la réglementation en vigueur et les centres équestres de loisirs ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés,
- Les équipements d'infrastructure de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes), la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension et les poses d'ouvrage de transport de gaz sont notamment autorisés,
- Les constructions et installations liées au cimetière de Ravenel,

Il est obligatoire de respecter la bande d'inconstructibilité stricte matérialisée sur le plan de zonage en raison de la présence de fossés ou d'éléments de gestion pluviale.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Aucun nouvel accès à toute construction ne sera autorisé sur les voies et chemins concernés par l'indication sur le plan de zonage ( ). Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
En l'absence d'un réseau public de distribution d'eau potable, la desserte par des sources, puits ou forages est admise dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur à condition que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Assainissement

Eaux pluviales
Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique…) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au sein de la zone agricole, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des emprises publiques et chemins.
Le cimetière de Ravenel n'est pas concerné par la règlementation de ce paragraphe.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.
En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les marges de recul ne doivent pas être inférieures à 4 mètres.

Article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité et notamment agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation qui pourraient être autorisées est fixée à 10 mètres. La hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 6 mètres.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales).

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :
- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire.

Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau.

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Le cimetière de Ravenel n'est concerné par la règlementation de l'article 11.

CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES ET NOTAMMENT AGRICOLE

TOITURES
La toiture sera :
- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.
Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles (brun, rouge, orangé)*
NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

MATERIAUX- FACADES-BARDAGE
Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés. Les constructions pourront également être réalisées en brique rouge (parement autorisé), pierre (parement autorisé) et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.
Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*
NOTA : Attention, malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.
L'utilisation du bois naturel est également autorisée.

CAS DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION AUTORISEES ET DES ANNEXES (en complément de bâtiments agricoles)

TOITURES

Pentes
A l'exclusion des vérandas, des extensions de constructions existantes et des annexes, les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum. Dans ce cas, la pente ne doit pas être inférieure à 30° sur l'horizontale.

Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes et pour les extensions de constructions existantes. Dans ce cas, le pourcentage de pente indiqué dans le paragraphe ci-avant ne s'applique pas.

Matériaux
A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles soit en matériaux de même aspect. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée. En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Pour les annexes (garage, abris de jardin…) non contigus à la construction principale, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respectés les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture
Les ouvertures seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins 2 pans.
Les houteaux et chiens assis sont interdits.

RAVALEMENT

Les constructions seront réalisées en :
- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Les enduits seront de teinte en harmonie avec celles des bâtiments anciens. Les joints des maçonneries en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal. Pour les enduits, il est obligatoire d'utiliser les tons suivants : ton pierre, ocre et sable à l'exclusion du blanc pur.
Lorsque les annexes (garages, abris de jardin…) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

Les teintes suivantes sont obligatoires : l'ensemble des tons traditionnels de la région avec notamment le blanc, ton bois, bleu, vert et bordeaux.

CLOTURES

La mise en place de clôture n'est pas obligatoire.
Dans le cas de réalisation d'une clôture, les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures nécessaires à l'agriculture.

Le cas échéant, elle devra être constituée :
- soit d'un treillis plastifié de teinte verte posé sur un support de même teinte et doublé ou non d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement),
- soit d'une haie (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement) doublée ou non d'un treillis plastifié de teinte verte posé sur un support de même teinte.

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

DIVERS

Les coffrets de branchement seront masqués par une haie d'essences végétales locales.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales.

Article A12 – STATIONNEMENT

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

Les ensembles de garage avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Si nécessaire, toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à une zone naturelle qui comprend les faibles espaces boisés persistants au sein de la plaine agricole cultivée (3 poches identifiées).
Il convient de maintenir ces points de végétation.
La conservation de l'ensemble de ces espaces permet notamment de conserver la biodiversité existante et l'ensemble des corridors écologiques potentiels.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- ***Atlas des risques naturels majeurs***

Risque « coulée de boue », aléas faible et moyen
Risque « remontée de nappe », aléas moyen et fort
Suivant ces risques identifiés, il est également possible de consulter le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales réalisé sur l'ensemble du territoire en annexe de ce PLU.
Le risque de remontée de nappe a été infirmé par le BRGM (note jointe au sein de la pièce informations jugées utiles).

- ***Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise***

Aléa faible-moyen retrait-gonflement des argiles
Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

Aléa effondrement localisé fort et en masse faible

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

Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration paysagère des constructions ou installations :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des milieux naturels (remise à matériel, abri de jardin, bûcher…),
- les abris pour animaux
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue…) si elles ne compromettent pas le caractère naturelle de la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,…).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

Article N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Article N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Article N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9 – EMPRISE AU SOL

Toute construction ou installation est limitée à 40 m².

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris pour animaux et des annexes autorisés est limitée à 3.50 mètres au faîtage (occupations et utilisations du sol autorisées par les deux premiers alinéas de l'article 2).

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Il conviendra de prendre en compte la grande sensibilité paysagère de cette zone. La nature des matériaux et le volume des bâtiments devront garantir l'insertion des constructions dans le paysage. La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

Article N12 – STATIONNEMENT

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

Article N13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est conseillée (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V

EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

LEXIQUE

COMMENT RENOVER LES PORCHES ?

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5

ANNEXE 1

Lexique

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

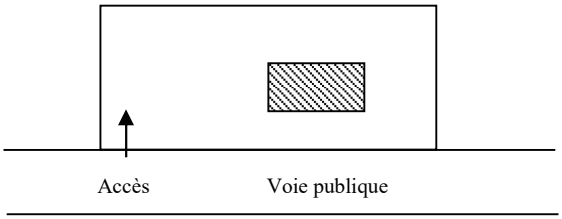
Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

Les ***voies publiques*** sont ouvertes à la circulation : ce sont des infrastructures équipées (carrossables en tous temps, bitumées ou bétonnées avec éventuellement des trottoirs) qui peuvent être empruntées par tous les usagers. Elles permettent notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

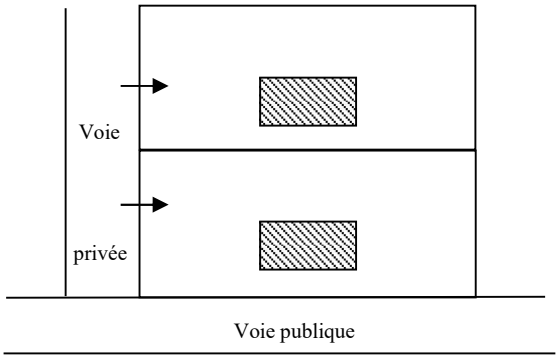
Les ***voies privées*** sont des voies ouvertes à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

SCHEMA EXPLICATIF :

Accès direct par la voie publique



Accès par une voie privée



Article 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

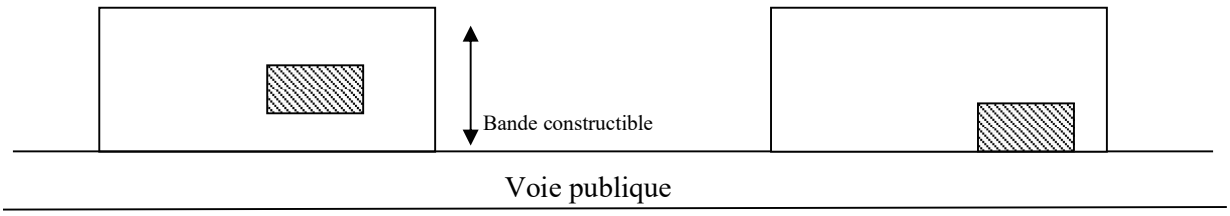
L'emprise d'une voie publique est délimitée par ***l'alignement***. L'alignement est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

S'agissant ***d'une desserte privée***, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés en ne les laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

Cf. schéma explicatif page suivante

SCHEMA EXPLICATIF :

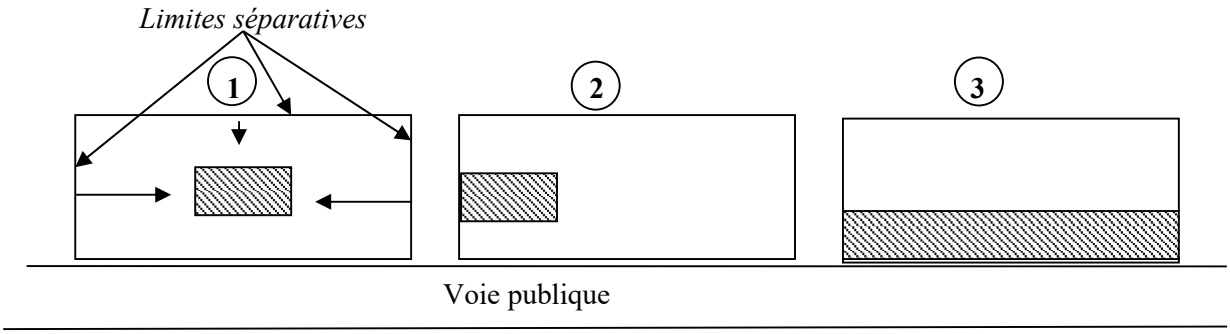


Construction en retrait de l'alignement *Construction à l'alignement*

Article 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

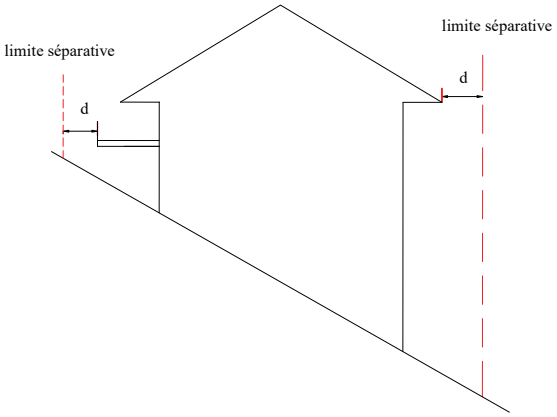
Une limite séparative est une limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

Le règlement d'un PLU peut imposer une marge de recul par rapport aux limites séparatives (figure 1) ou au contraire exiger ou permettre l'implantation sur une (figure 2) ou sur deux limites séparatives (figure 3).



Pour l'appréciation de la distance (d) par rapport aux limites séparatives, c'est la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture (cf. schéma explicatif page suivante).

SCHEMA EXPLICATIF :



Article 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

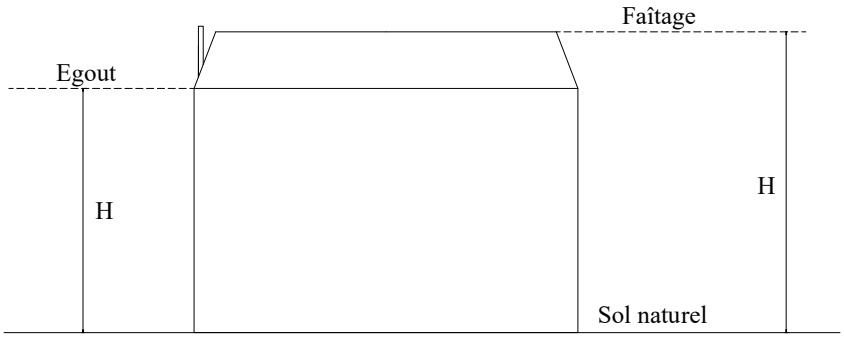
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

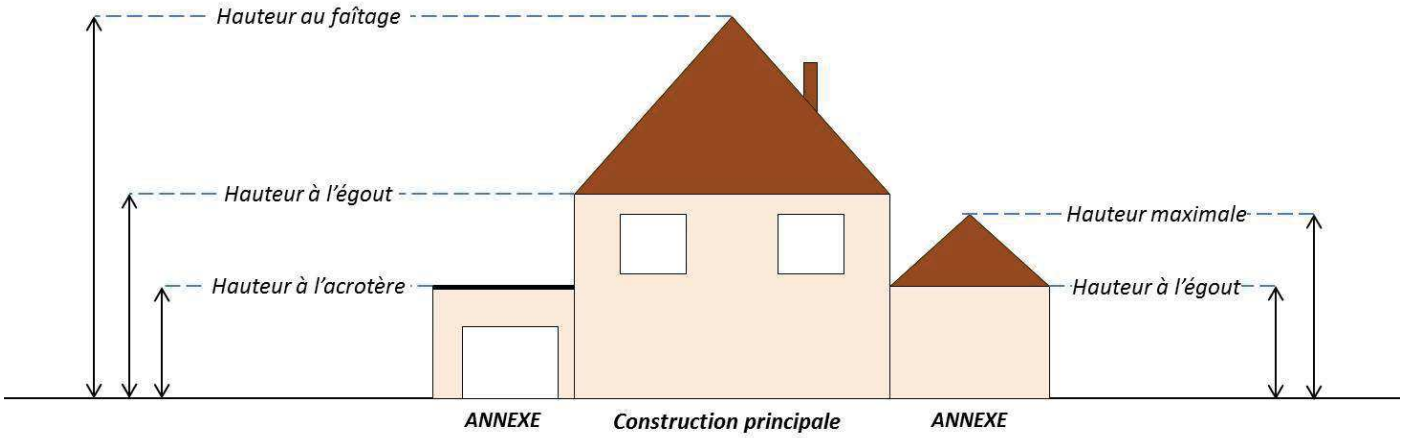
Exhaussement de sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

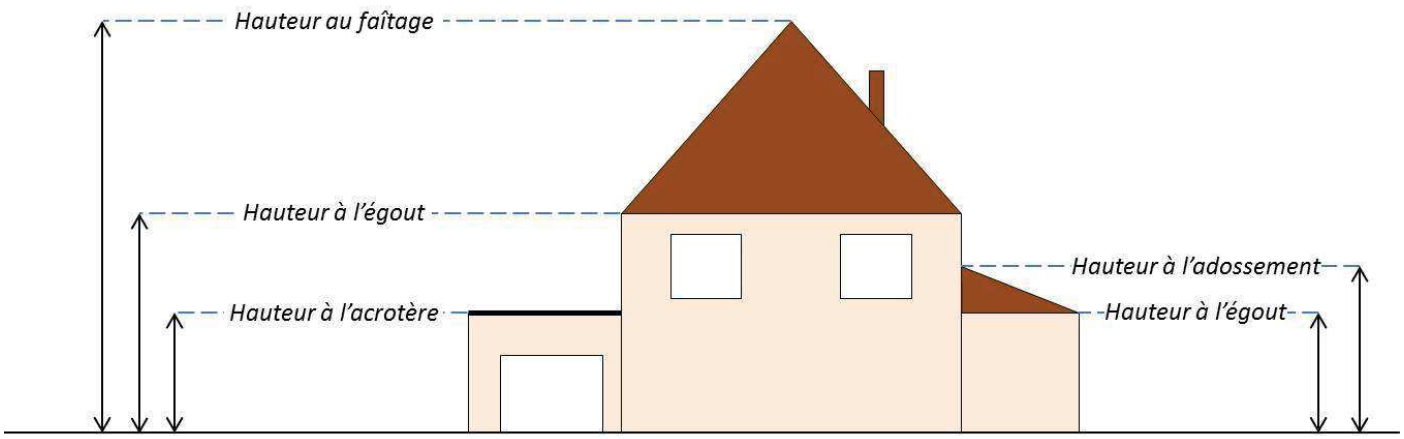
Affouillement : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Pour le calcul de la hauteur, les ouvrages indispensables et de faible emprise comme par exemple les cheminées ne sont pas prises en compte. Elle est calculée soit à l'égout du toit soit au faîtage.

SCHEMA EXPLICATIF :

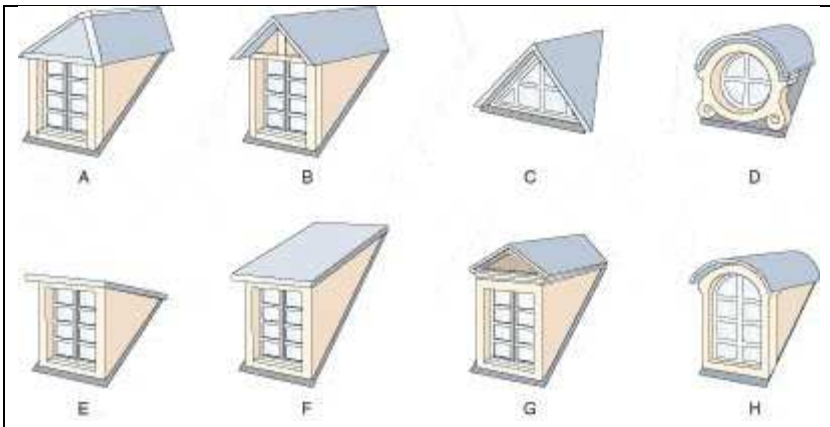






Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

TOITURES : ***Les différents types de lucarne en France***



A : Lucarne à capucine

B : Lucarne à chevalet

C : Outeau

D : Œil de bœuf

E : Chien assis

F : Lucarne rampante

G : Lucarne à fronton (ici triangualaire)

H : Lucarne cintrée

ANNEXE 2

L'ARCHITECTURE RURALE AU QUOTIDIEN :

Comment rénover les porches ?

Portes charretières, porches et portails sont des éléments caractéristiques des villages picards méritant une attention particulière. L'entrée des fermes et habitations donnant sur la rue était autrefois particulièrement soignée.

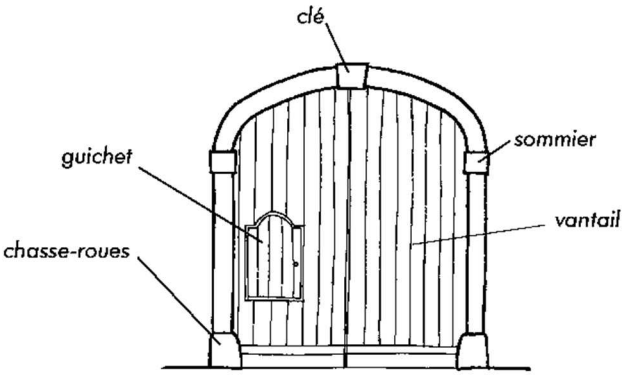
Articulation entre espaces privé et public, l'entrée est à la fois une barrière et un trait d'union, avec une charge symbolique importante : elle participe à la mise en valeur de la maison. Elle en est la première image sur la rue et parfois même la seule. Elle constitue alors en elle-même le paysage de la rue.

LA PORTE DE GRANGE TRADITIONNELLE

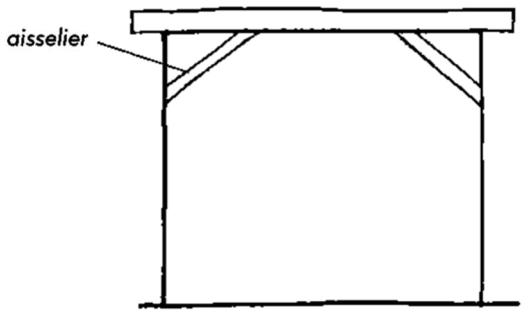
Deux éléments constituent la porte de grange traditionnelle : l'encadrement et le vantail.

* Le ***linteau*** de l'encadrement est un élément architectural servant à soutenir la maçonnerie ou les matériaux du mur au-dessus d'une ouverture (baie, porte, fenêtre). Il peut être droit, en arc surbaissé, en anse de panier ou en arc plein cintre. L'entrée étant un élément important, voire symbolique des habitations, les linteaux ont fait l'objet d'inscription ou de décors ayant une importance symbolique et décorative. On y a parfois sculpté la date de construction du bâtiment. Souvent le matériau en est plus noble, et il est parfois apparent, là où le reste du mur est couvert d'enduit. Le matériau de l'encadrement diffère selon les régions, les époques de constructions et le type de linteau : droit, il est généralement en bois, parfois complété par des aisseliers. En arc, il sera en pierre calcaire, en grès, en brique, etc.

* Le ***vantail*** des portes est constitué de deux parties ouvrantes en bois. Dans un des deux ouvrants, se découpe souvent soit un guichet, soit une porte piétonne. Cette dernière est intégrée dans la grande porte, soit placée à côté dans le mur. Souvent, le haut des portails en bois sont ornés par des impostes ajourées. Ces menuiseries étaient peintes le plus souvent en brun plus ou moins rougeâtre.
  La porte de grange joue un rôle important dans l'ordonnancement de la façade. Elles constituent un espace de dialogue important entre espace public et espace privé et nécessitent d'être traitées avec soin. Non ordonnancées ou d'une ordonnance régulière et classique, les ouvertures rythment et participent à l'harmonie de la façade.



Linteau en arc



Linteau droit

RESTAURATION ET REHABILITATION

Plusieurs éléments confèrent à une maison son caractère patrimonial : volume, caractère de la toiture, lisibilité de la façade principale, proportions, matériaux employés, etc. Les éléments plus secondaires (châssis de fenêtre, panneaux de porte, façade arrière de la maison, etc.) peuvent évoluer plus facilement. Il faut cependant les remplacer avec sensibilité et sobriété.

La restauration est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

Lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, il est conseillé de conserver, restaurer et repeindre la porte en bois d'origine. Si son état ne le permet pas, il est recommandé de choisir un matériau identique à celui des autres ouvertures de la façade (notamment portes et fenêtres d'étable). Ainsi, il s'intégrera naturellement dans la composition de la façade.

La réhabilitation concerne l'amélioration de l'habitat existant.

Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde. Lors de la réhabilitation d'anciennes constructions, la grange peut changer d'affectation. Garage, atelier, vitrine de magasin ou pièce de séjour d'habitation, ces nouvelles affectations peuvent entrainer le remplacement de la porte charretière existante pour répondre à des exigences d'isolation, d'apport de lumière naturelle, de création d'un étage intermédiaire, etc.

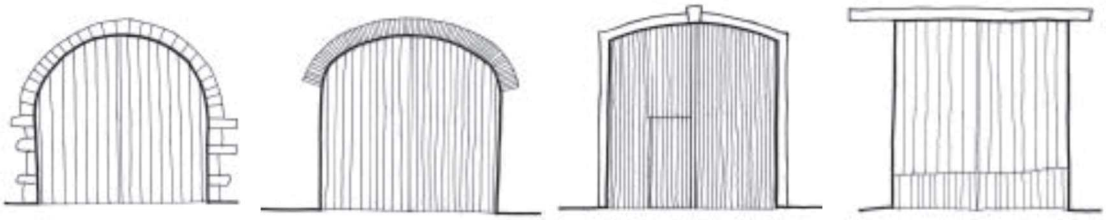
Une réhabilitation bien menée permet de faire évoluer le bâtiment sans le défigurer. Les caractéristiques patrimoniales du bâtiment, notamment les spécificités régionales, sont conservées et l'ancienne organisation agricole du bâtiment reste lisible au travers des ouvertures de la façade principale.

AMENAGER UNE PORTE DE GRANGE - *3 principes à respecter*

1. ***Conserver l'encadrement :***

   Pour ne pas détruire la lisibilité et l'harmonie de la façade d'origine ou compromettre ses qualités patrimoniales, la forme de l'ouverture et son encadrement sont à conserver absolument.

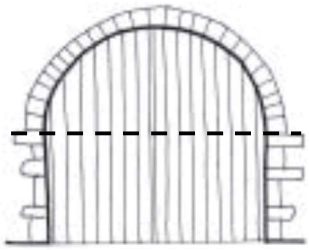
   Selon les matériaux utilisés, le rebouchage peut se faire à fleur des anciens murs ou bien en retrait.



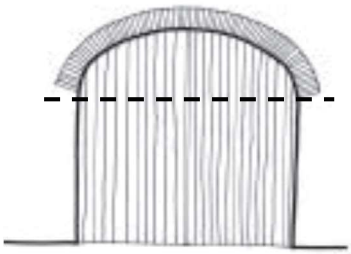
Arc en plein cintre *Arc en anse de panier* *Arc surbaissé* *Linteau droit*

2. ***Respecter la géométrie de l'arc:***

Pour insérer une imposte dans un arc, la traverse de cette imposte doit commencer sous l'amorce de l'arc. La division de la baie ne doit pas couper l'arc de la porte de la grange.



Arc en plein cintre



Arc en anse de panier

En cas de mise en place de volets roulants, le coffre doit être logé au niveau des sommiers (premières pierres d'appui à la base du linteau). L'espace supérieur peut être vitré ou plein.

Porte vitrée - Arc cintré

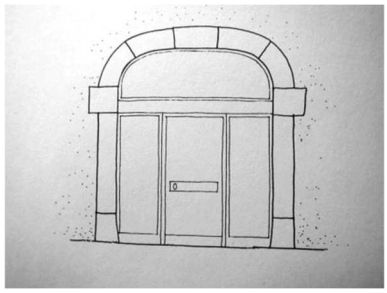
Porte pleine et imposte vitrée - Arc cintré

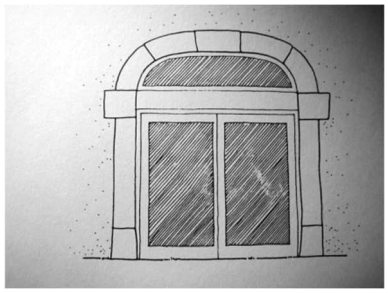
3. ***Préférer les compositions sobres :***

La composition du panneau de porte sera le plus sobre possible pour rester au second plan par rapport à l'encadrement.

Des panneaux trop compliqués attirent le regard au détriment de l'ensemble de la façade. Dans le cas d'une composition mi-plein mi-vitré, celle-ci doit rester aussi simple que possible, l'utilisation de deux matériaux différents apportant déjà une certaine diversité.

Moins le vitrage comportera de division, plus l'éclairage obtenu sera de qualité.





ANNEXE 3
PRESCRIPTIONS PAYSAGERES
Essences végétales conseillées

SOURCE : *« Arbres et Haies de Picardie : Observer, projeter, gérer et protéger le patrimoine boisé » CAUE de la Somme. 2006,* Site Internet du CAUE de l'Oise.

LES ARBRES

Afin d'éviter la monotonie, il est préférable d'employer des végétaux caducs qui assurent un effet décoratif et qui varient au cours des saisons. Les arbres sont des éléments de composition du jardin qui apportent bien-être et confort en dehors de la maison tout en accompagnant le bâti de manière harmonieuse.

Il est important d'envisager au moment de la plantation le volume (aérien et souterrain) et la taille maximale que peut prendre l'arbre. Les arbres doivent être choisis en fonction de l'espace dont ils disposent dans votre jardin.

Les arbres à feuilles caduques plantés à proximité des fenêtres de la maison permettent avec leur feuillage de créer de l'ombre en été, et de laisser passer la lumière en hiver. Plantés à distance raisonnable de la maison, ils créent des jeux d'ombre et de lumière tout en faisant réaliser des économies de climatisation et de chauffage.

LES GRANDS ARBRES DE JARDIN :

- Frêne / *Fraxinus excelsior*
- Erable plane / *Acer platanoïdes*
- Erable sycomore / *Acer pseudoplatanus*
- Tilleul des bois / *Tilia cordata*
- Robinier / *Robinia pseudoacacia*
- Saule osier / *Salix viminalis*
- Chêne pédonculé / *Quercus peduncalata*
- Chêne rouvre / *Quercus petraea*
- Chataignier / *Castanea sativa*
- Hêtre / *Fagus sylvatica*
- Aulne à feuille en cœur / *Alnus cordata*
- Noyer commun / *Juglans regia*
- Merisier / *Prunus avium*

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Allergisants : Bouleau pubescent (*Betula pubescens*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), etc.
- Inadaptés : Peuplier blanc (*Populus alba*), Peuplier tremble (*Populus tremula*), etc.
- Toxiques : If commun (*Taxus baccata*), Ailanthe (*Ailanthus altissima*), etc.

Planter des végétaux de grandes dimensions devant des bâtiments de grande taille ne permet pas forcément de les intégrer correctement au paysage. Au contraire, cela rend encore plus visible des constructions souvent ingrates.

Merisier

Saule osier

LES ARBRES FRUITIERS *:* Pommiers, poiriers, pruniers, noyers en variétés…

Les arbres fruitiers étaient autrefois très fréquents en fond de parcelle et permettaient une transition avec le paysage rural environnant. Leur floraison printanière est très décorative et leur taille réduite permet leur implantation dans de petits jardins.

Les arbres fruitiers sont sensibles aux maladies et aux insectes ravageurs. En respectant les exigences du sol et du climat, vous rendrez les arbres que vous plantez plus résistants.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Inadaptés : Amandier (*Prunus dulcis),* Citronnier (*Citrus limon),* Mandarinier (*Citrus reticulata),* Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica), etc.*

Pommier

Prunier

LES ARBRES DE TAILLE MOYENNE ET LES ARBUSTES :

L'association de différents arbres et arbustes permet de créer une variation dans les formes, les volumes et les textures. L'ensemble végétal ainsi créé permet de marquer l'espace, de valoriser un lieu ou d'agrémenter un espace laissé libre.

Il convient de planter des arbres et des arbustes dont le volume est adapté à l'espace dont ils disposent, que ce soit pour le volume aérien ou souterrain. Dès la plantation, il faut anticiper l'encombrement que prendra la plante adulte, et ce notamment lorsque l'on plante près des bâtiments.

Les arbres et les arbustes constituent un réseau de corridors écologiques permettant le déplacement de la faune et le lien entre le milieu urbain et le milieu rural. Ils contribuent ainsi au maintien de la biodiversité.

Alisier blanc

Les arbres de taille moyenne

- Bouleau / *Betula verrucosa*
- Alisier blanc / *Sorbus aria*
- Sorbier des oiseleurs / *Sorbus aucuparia*
- Erable champêtre / *Acer campestre*
- Charme / *Carpinus betulus*

Les arbustes champêtres à feuilles caduques

- Erable champêtre / *Acer campestre*
- Charme / *Carpinus betulus*
- Noisetier / *Coryllus avellana*
- Fusain d'Europe / *Evonymus auropaeus*
- Viorne obier / *Viburnum opulus*
- Viorne lantane / *Viburnum lantana*
- Cornouiller sanguin / *Cornus sanguinea*
- Prunellier / *Prunus spinosa*
- Sureau noir / *Sambucus nigra*
- Cytise / *Laburnum anagyroïdes*
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Eglantier (*Rosa canina*)

Les arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques :

- Seringat / *Philadelphus coronarius*
- Groseiller fleurs / *Ribes sanguineum*
- Forsythia / *Forsythia intermedia*
- Spirée / *Spirea vanhouttei*
- Weigela / *Weigela sp.*
- Cassis / *Ribes nigrum*

Les arbustes à feuilles persistantes :

- Abelia / *Abelia grandiflora*
- Troëne commun / *Ligustrum atrovirens*
- Buis / *Buxus sempervirens*
- Houx / *Ilex aquifolium*
- Mahonia / *Mahonia aquifolium*
- Chèvrefeuille / *Lonicera caprifolium*

Cytise

Cornouiller sanguin en hiver

LES HAIES

Les haies servent à délimiter l'ensemble ou une partie de l'espace. Elles séparent différents espaces et surtout créent une intimité dans le jardin. Libres ou taillées, les haies en limite d'espace public, comme les murs de clôture en briques, sont un fil reliant les habitations les unes aux autres.

Les haies mélangées de différentes essences de végétaux sont plus résistantes aux maladies, donnent la possibilité de réaliser des compositions paysagères plus intéressantes, maintiennent la biodiversité floristique et faunistique et participent à une meilleure harmonie entre le végétal et le bâti.

Les haies de type Thuya, Cyprès ou Laurier banalisent les paysages du fait de leur utilisation massive. Leur aspect compact les a parfois assimilé à du «béton vert» créant souvent des barrières visuelles dans les paysages.

- Charme commun (Carpinus betulus)
- Poirier sauvage (Pyrus pyraster)
- Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata)
- Aulne commun (Alnus glutinosa)
- Erable champêtre (Acer campestre)
- Aubépine blanche (Crataegus monogyna)
- Cornouiller mâle (Cornus mas)
- Aubépine épineuse (Crataegus laevigata)
- Saule Marsault (Salix caprea),
- Saule fragile (Salix fragilis),
- Viorne obier (Viburnum opulus).
- Nerprun purgatif (Rhamnus cathartica)
- Bouleau commun (Betula pendula)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Noisetier commun (Corylus avellana)
- Pommier sauvage (Malus sylvestris)
- Genêt à balais (Cytisus scoparius)
- Hêtre commun (Fagus sylvatica)
- Bourdaine (Frangula alnus),
- Prunellier (Prunus spinosa),
- Saule cendré (Salix cinerea),

Végétaux à ne pas utiliser :

- Banalisation : Thuya (*Thuya occidentalis*), etc.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Toxiques : Ailanthe (*Ailanthus altissima*) ; Cotoneaster (*Cotoneaster franchetti*); Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Troène commun (*Ligustrum vulgare*)

Charme commun

Aubépine blanche

AUTRES ESPECES

LES ESPECES TAPISSANTES ET GRIMPANTES *:* Clématite des haies (*Clematis vitalba),* Houblon commun (*Humulus lupulus),*

Dans un jardin, le vertical est aussi important que l'horizontal. Les plantes grimpantes permettent d'agrémenter les surfaces verticales des espaces extérieurs. Elles peuvent recouvrir les portiques, pergolas, murs, pylônes, tonnelles, troncs d'arbres, etc. Il est important de choisir l'essence à planter en fonction du type de support approprié.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Toxiques : Chèvrefeuille commun (*Lonicera caprifolium),* Chévrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum),* Lierre commun (*Hedera helix), etc.*

EXEMPLES DE QUELQUES VEGETAUX RECOMMANDES POUR STABILISER LES TALUS CALCAIRES

LES ARBUSTES

- Buddléa, arbre aux papillons (Buddleja davidii)
- Baguenaudier, arbre à vessies (Colutea arborescens)
- Sureau (Sambucus nigra)
- Viorne obier (Viburnum opulus)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea)*

VIVACES DE SOLEIL

- Achillées (Achille sp.)
- Cota des teinturiers (Anthemis tinctoria)
- Epervières (Hieracium sp.)
- Valérianes (Valeriana sp.)
- Mauves (Malva sp.)
- Centaurées (Centaurea sp.)
- Euphorbes (Euphorbia sp.)
- Pivoines (Paeonia sp.)
- Asters (*Aster sp.)*

ESPECES D'OMBRE *(bulbes et rhizomes)*

- Jacinthe des bois (*Hycinthoides non-scripta)*
- Narcisses (*Narcissus sp.)*
- Anémones des bois (*Anemone sylvestris)*
- Hellebores diverses
- Sceau de salomon (*Polygonatum sp.)*
- Euphorbes *(Euphorbia)*

ANNEXE 4
LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME
Définition des mesures de prescriptions associées

Se reporter à la pièce 5.c « Éléments protégés par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme » pour des informations complémentaires.

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
ÉLEMENTS BATIS DU PATRIMOINE			
Pa	Rue du 08 mai 1945	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pb	Rue du 08 mai 1945	Chapelle	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pc	Rue du château	Construction patrimoniale	• Conservation des matériaux utilisés, des couleurs, des volumes et des percements • Maintien obligatoire des éléments de modénatures (notamment les mosaïques) • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti existant (réfection à l'identique obligatoire).
Pd	Rue du château	Puits	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pe	Rue de la vallée	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pf	Rue de Breteuil	Mur de clôture en pierre et brique	• Une seule percée (accès) dans l'enceinte du mur est autorisée. Sa largeur sera au maximum de 3.50 mètres. • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte • Démolition interdite

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pg	Rue de l'église	Mur de pierre et porte « jardin »	• 1 accès piéton autorisé dans l'enceinte du mur • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte • Démolition interdite
Ph	Rue de Breteuil	Chapelle	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pi	Rue de Breteuil	Eglise de Ravenel	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pj	Rue de Breteuil	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pk	Rue du château	Tour (ancien silo éventuel)	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pl	Rue du château	Château de Ravenel	• Conservation des matériaux utilisés, des couleurs, des volumes et des percements • Maintien obligatoire des éléments de modénatures • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti existant (réfection à l'identique obligatoire).
Pm	Rue du château Place du grand bail	Mur de clôture en pierre	• Toute nouvelle percée (accès) dans l'enceinte du mur est interdite. • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte • Démolition interdite
Pn	Rue du château Ruelle de la faux	Porche	• Démolition interdite • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti • Conservation des matériaux utilisés et des couleurs • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Conservation des caractéristiques patrimoniales du porche. En cas de réhabilitation, il convient de respecter les prescriptions particulières en annexe du règlement.

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Po	Rue du vieux moulin	Porche	• Démolition interdite • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère patrimonial du porche • Conservation des matériaux utilisés et des couleurs • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés
Pp	Rue du vieux moulin	Porche	• Démolition interdite • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère patrimonial du porche • Conservation des matériaux utilisés et des couleurs • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés
Pq	Rue du général Leclerc	Puits	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pr	Carrefour rue du Général Leclerc et Chaussée Brunehaut	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Ps	Chemin du calvaire	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
ÉLEMENTS DE PAYSAGE			
P1	Chaussée Brunehaut	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement
P2	Parc du château de Ravenel Rue du château	Arbres de haute tige (Marronniers)	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par un arbre de haute tige de la même essence
P3	Chemin rural dit des bois en parallèle au chemin de St martin	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P4	Chemin rural dit des bois en parallèle du chemin dit du clos villette	Talus planté	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement
P5	Chemin rural dit des bois	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement
P6	Chemin rural dit du calvaire	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement
P7	Chemin rural dit du plessier	Arbre de haute tige (frêne)	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par un arbre de haute tige de la même essence
ELEMENTS DE GESTION HYDRAULIQUE			
	Fossés / Buses / Ouvrages de collecte / Canalisation enterrée / Bassin de collecte		• Maintien des éléments identifiés obligatoire

TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – EXPERTISE – COPROPRIETE – BORNAGE – URBANISME
ETUDE D'AMENAGEMENT RURAL & URBAIN – SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE – C.A.O / D.A.O

Département de l'Oise

COMMUNE DE RAVENEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

5c

Dossier arrêté

ENQUETE PUBLIQUE
Vu pour être annexé à
l'arrêté du

APPROBATION
Délibération du
27 mai 2016

EXECUTOIRE

ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Aménagement Environnement Topographie

2 rue de Catillon
B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tel : 03 44.77.62.30
Fax : 03 44.77.62.39

Société A Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts
e-mail : aet.geometres@wanadoo.fr
Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

12-14, Rue St Germain
60200 Compiègne
Tel : 03 44.20.28.67
Fax : 03 44.77.62.39

LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

➢ L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Art L.123-1-5 du code de l'urbanisme : *« Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

III-2° Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation ; […] »

Plusieurs éléments, identifiés sur le plan de découpage en zones, sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

- Éléments bâtis du territoire à protéger ;
- Éléments du paysage à protéger.

Toute modification des éléments cités devra faire l'objet d'une déclaration préalable en tant qu'élément protégé au titre de l'article L123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Cf. plan de situation générale et fiches jointes pour l'identification et la localisation des éléments protégés.

➢ TABLEAU DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
ÉLEMENTS BATIS DU PATRIMOINE			
Pa	Rue du 08 mai 1945	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pb	Rue du 08 mai 1945	Chapelle	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pc	Rue du château	Construction patrimoniale	• Conservation des matériaux utilisés, des couleurs, des volumes et des percements • Maintien obligatoire des éléments de modénatures (notamment les mosaïques) • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti existant (réfection à l'identique obligatoire).
Pd	Rue du château	Puits	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pe	Rue de la vallée	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pf	Rue de Breteuil	Mur de clôture en pierre et brique	• Une seule percée (accès) dans l'enceinte du mur est autorisée. Sa largeur sera au maximum de 3.50 mètres. • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte • Démolition interdite

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pg	Rue de l'église	Mur de pierre et porte « jardin »	• 1 accès piéton autorisé dans l'enceinte du mur • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte • Démolition interdite
Ph	Rue de Breteuil	Chapelle	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pi	Rue de Breteuil	Eglise de Ravenel	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pj	Rue de Breteuil	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pk	Rue du château	Tour (ancien silo éventuel)	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pl	Rue du château	Château de Ravenel	• Conservation des matériaux utilisés, des couleurs, des volumes et des percements • Maintien obligatoire des éléments de modénatures • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti existant (réfection à l'identique obligatoire).
Pm	Rue du château Place du grand bail	Mur de clôture en pierre	• Toute nouvelle percée (accès) dans l'enceinte du mur est interdite. • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte • Démolition interdite

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pn	Rue du château Ruelle de la faux	Porche	• Démolition interdite • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti • Conservation des matériaux utilisés et des couleurs • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Conservation des caractéristiques patrimoniales du porche. En cas de réhabilitation, il convient de respecter les prescriptions particulières en annexe du règlement.
Po	Rue du vieux moulin	Porche	• Démolition interdite • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère patrimonial du porche • Conservation des matériaux utilisés et des couleurs • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés
Pp	Rue du vieux moulin	Porche	• Démolition interdite • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère patrimonial du porche • Conservation des matériaux utilisés et des couleurs • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés
Pq	Rue du général Leclerc	Puits	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Pr	Carrefour rue du Général Leclerc et Chaussée Brunehaut	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
Ps	Chemin du calvaire	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation
ÉLEMENTS DE PAYSAGE			
P1	Chaussée Brunehaut	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P2	Parc du château de Ravenel Rue du château	Arbres de haute tige (Marronniers)	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par un arbre de haute tige de la même essence
P3	Chemin rural dit des bois en parallèle au chemin de St martin	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement
P4	Chemin rural dit des bois en parallèle du chemin dit du clos villette	Talus planté	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement
P5	Chemin rural dit des bois	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement
P6	Chemin rural dit du calvaire	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement
P7	Chemin rural dit du plessier	Arbre de haute tige (frêne)	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par un arbre de haute tige de la même essence
ELEMENTS DE GESTION HYDRAULIQUE			
	Fossés / Buses / Ouvrages de collecte / Canalisation enterrée / Bassin de collecte		• Maintien des éléments identifiés obligatoire

➢ PLAN DE SITUATION GENERALE

Echelle non définie / Pour plus de précision se reporter aux pièces graphiques du règlement

ELEMENTS BATIS DU PATRIMOINE

PROTECTION Pa : CALVAIRE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pa	Rue du 08 mai 1945	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pb : CHAPELLE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pb	Rue du 08 mai 1945	Chapelle	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pc : CONSTRUCTION PATRIMONIALE RUE DU CHATEAU

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pc	Rue du château	Construction patrimoniale	• Conservation des matériaux utilisés, des couleurs, des volumes et des percements • Maintien obligatoire des éléments de modénatures (notamment les mosaïques) • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti existant (réfection à l'identique obligatoire).

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pd : PUITS

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pd	Rue du château	Puits	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pe : CALVAIRE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pe	Rue de la vallée	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pf : MUR EN PIERRE ET BRIQUE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pf	Rue de Breteuil	Mur de clôture en pierre et brique	• Une seule percée (accès) dans l'enceinte du mur est autorisée. Sa largeur sera au maximum de 3.50 mètres. • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte • Démolition interdite

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pg : MUR DE PIERRE ET PORTE « JARDIN »

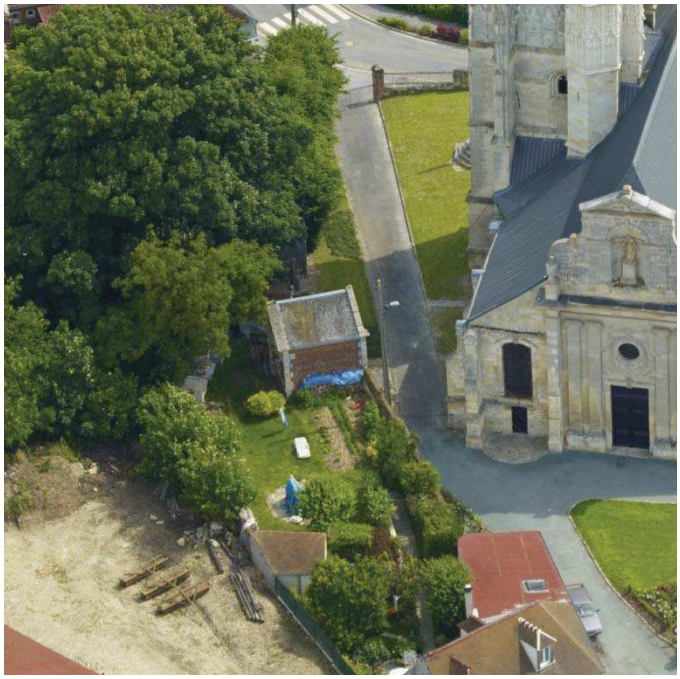
N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pg	Rue de l'église	Mur de pierre et porte « jardin »	• 1 accès piéton autorisé dans l'enceinte du mur • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte • Démolition interdite

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Ph : CHAPELLE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Ph	Rue de Breteuil	Chapelle	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE



PROTECTION Pi : EGLISE DE RAVENEL

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pi	Rue de Breteuil	Eglise de Ravenel	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pj : CALVAIRE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pj	Rue de Breteuil	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pk : TOUR (ANCIEN SILO POTENTIEL)

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pk	Rue du château	Tour (ancien silo éventuel)	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pl : CHATEAU DE RAVENEL

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pl	Rue du château	Château de Ravenel	• Conservation des matériaux utilisés, des couleurs, des volumes et des percements • Maintien obligatoire des éléments de modénatures • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti existant (réfection à l'identique obligatoire).

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pm : MUR EN PIERRE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pm	Rue du château Place du grand bail	Mur de clôture en pierre	• Toute nouvelle percée (accès) dans l'enceinte du mur est interdite. • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte • Démolition interdite

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pn : PORCHE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pn	Rue du château Ruelle de la faux	Porche	• Démolition interdite • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du bâti • Conservation des matériaux utilisés et des couleurs • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés • Conservation des caractéristiques patrimoniales du porche. En cas de réhabilitation, il convient de respecter les prescriptions particulières en annexe du règlement.

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Po : PORCHE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Po	Rue du vieux moulin	Porche	• Démolition interdite • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère patrimonial du porche • Conservation des matériaux utilisés et des couleurs • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pp : PORCHE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pp	Rue du vieux moulin	Porche	• Démolition interdite • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère patrimonial du porche • Conservation des matériaux utilisés et des couleurs • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pq : PUITS

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pq	Rue du général Leclerc	Puits	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION Pr : CALVAIRE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pr	Carrefour rue du Général Leclerc et Chaussée Brunehaut	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION PS : CALVAIRE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Ps	Chemin du calvaire	Calvaire	• Patrimoine historique à protéger • Déplacement interdit • Maintien obligatoire • Conservation de son identité et de ses caractéristiques lors de rénovation

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

ELEMENTS DU PAYSAGE

PROTECTION P1 : HAIE / ALIGNEMENT D'ARBRES

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P1	Chaussée Brunehaut	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION P2 : ARBRE DE HAUTE TIGE (*Marronniers*)

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P2	Parc du château de Ravenel Rue du château	Arbres de haute tige (Marronniers)	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par un arbre de haute tige de la même essence

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION P3 : HAIE / ALIGNEMENT D'ARBRES

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P3	Chemin rural dit des bois en parallèle au chemin de St martin	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION P4 : TALUS PLANTE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P4	Chemin rural dit des bois en parallèle du chemin dit du clos villette	Talus planté	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION P5 : HAIE / ALIGNEMENT D'ARBRES

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P5	Chemin rural dit des bois	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION P6 : HAIE / ALIGNEMENT D'ARBRES

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P6	Chemin rural dit du calvaire	Haie / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par une essence de même taille choisie dans la liste des essences conseillées en annexe du règlement

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

PROTECTION P7 : ARBRE DE HAUTE TIGE FRÊNE

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P7	Chemin rural dit du plessier	Arbre de haute tige (frêne)	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaires ou de sécurité, remplacement obligatoire par un arbre de haute tige de la même essence

PHOTOGRAPHIE ILLUSTRATIVE

ELEMENTS DE GESTION HYDRAULIQUE

SITES / OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Fossés, Buses, Ouvrages de collecte, Canalisation enterrée, Bassin de collecte Situation : cf. plan de zonage	• Maintien des éléments identifiés obligatoire

PHOTOGRAPHIES ILLUSTRATIVES

Fossé depuis le CR dit des bois

Bassin de collecte des eaux pluviales au sud de la rue de l'église