

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. REGLEMENT

REGLEMENT ECRIT



APPROBATION

Vu pour être annexé à délibération du Conseil Municipal en date du **06 DECEMBRE 2019**

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION.....	3
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	5
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....	18
PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU).....	56
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A).....	58
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N).....	67
LEXIQUE	73
ANNEXE	80

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, UM, UD, A, N, Na, Nj, Np, Nn, Ne, Ni**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 4 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour comprendre le contexte général.
- Le règlement graphique qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au sein du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Baboeuf.

ARTICLE 2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R111-2

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 R111-4

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 R111-26

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.

Article R111-27

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

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat du Noyonnais.

3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

5°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du PLU.

6°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

7°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....

3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.113-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.424-1 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- **Article L.424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- **Article L.102-13** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- **Article L.153-8** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- **Article L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

ARTICLE 3

DISPOSITIONS PRISES PAR DELIBERATION

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué un Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Article L421-3

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE 4

REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Véhicules électriques et Normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$)
- une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...

ARTICLE 5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme

- **UA** : zone urbaine ancienne
- **UM** : zone urbaine peu dense
- **UD** : zone urbaine pavillonnaire

3.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme

- **Néant.**

3.3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23 du Code de l'Urbanisme

- **A** : zone agricole correspondant aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

La zone agricole pour laquelle s'appliquent les dispositions de la partie 4 du présent règlement est l'unique zone **A**.

3.4. La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent des articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme

- **N** : correspond aux secteurs à protéger en raison :

1° 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 ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions de la partie 5 du présent règlement sont les zones suivantes :

- **N** : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent

- **Na** : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (exploitation agricole isolée)

- **Nj** : Secteur naturel accueillant des jardins

- **Np** : Secteur naturel accueillant un équipement public (salle communale)

- **Nl** : Secteur naturel accueillant des équipements publics de loisirs (city stade et future aire de jeux)

- **Nn** : Secteur naturel concerné par le réseau « Natura 2000 »

- **Ne** : Secteur naturel de protection des points de captage d'eau destinée à la consommation humaine

ARTICLE 6

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;

- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1, L130-1 et L121-27 de Code de l'Urbanisme ;
- **Les Éléments du patrimoine bâti d'intérêt local** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- **Les éléments du paysage** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques.
- **Le périmètre Monument Historique** (qui déborde sur le territoire communal de Baboeuf)

4.1. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC)



Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le règlement graphique par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les Espaces Boisés Classés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds verts, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

4.2. Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le règlement graphique par un quadrillage de carrés fin de couleur bleu.

Trame des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le règlement graphique :



Conformément aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter des terrains à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

4.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des éléments bâtis qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le règlement graphique par le symbole suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, notamment les articles 4 (volumétrie et implantation des constructions) et 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

4.4. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés sur le règlement graphique :



Conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme :

-toute construction y est interdite ;

-une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;

-le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

- **Liste des emplacements réservés sur la commune de Baboeuf**

Un bilan des emplacements réservés inscrits au POS anciennement en vigueur a été réalisé. La commune en maintient un unique (ex ER n°11, devenant l'ER n°1).

Un seul emplacement réservé est donc repéré sur le document graphique.

Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

N° ER	Superficie (en m ²)	Bénéficiaire	Objet	Référence cadastrale
1	364	Commune de Baboeuf	Maintien d'une option de desserte	B265 ; B 425 ; B 609

ARTICLE 7
APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservé de voie, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère est limitée à 50 cm. Dans le cas de toitures-terrasses, il est possible de majorer d'un mètre la hauteur maximale afin de prendre en compte les besoins liés à l'isolation et à la végétalisation.

Article 7 : Stationnement

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 5 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau destinée à la consommation humaine, la construction est réputée conforme.

ARTICLE 8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau destinée à la consommation humaine, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..),

ARTICLE 9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Les aléas et sensibilités de risques naturels sont plutôt faibles sur le territoire (coulées de boue, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain).

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est néanmoins attirée sur le phénomène naturel de remontées de nappe marquant la commune.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

En outre, il est conseillé aux pétitionnaires, la réalisation d'une étude géotechnique concernant le risque de retrait-gonflement des argiles présent en majorité sous un aléa faible/moyen sur le territoire de Baboeuf. Le feuillet édité par la DDT de l'Oise sur « *l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Oise* » est annexé au présent règlement écrit.

ARTICLE 10
ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 11
VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

ARTICLE 12
PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout projet situé en zone de niveau 1 affectant le sous-sol et subordonné à un permis de construire, permis de démolir ou autorisation d'installation ou de travaux divers fera l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie si la superficie des terrains concernés égale ou excède 5000 m².

Tout projet situé en zone de niveau 2 affectant le sous-sol et subordonné à un permis de construire, permis de démolir ou autorisation d'installation ou de travaux divers fera l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie si la superficie des terrains concernés égale ou excède 2000 m².

Tout projet situé en zone de niveau 3 affectant le sous-sol et subordonné à un permis de construire, permis de démolir ou autorisation d'installation ou de travaux divers fera l'objet d'une saisine du service régional de l'archéologie

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au tissu urbain central du village. Celle-ci est associée au secteur ancien, caractérisé par des constructions majoritairement implantées à l'alignement.

La vocation de la zone UA est mixte : elle accueille les équipements publics (mairie, école, église), de l'habitat, des commerces et des activités diverses.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- les commerces dont la surface de vente excède 200 m²
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel
- les bureaux autres que ceux autorisés à l'article UA2
- les bâtiments et installations à usage agricole autres que ceux autorisés à l'article UA2
- les centres de congrès et d'exposition
- les salles d'art et de spectacle
- les cinémas
- les exploitations forestières
- les parcs d'attraction
- les campings
- les habitations légères de loisirs
- les résidences légères de loisirs
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article UA2
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme

- les parcs d'attraction visés par le Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules ... etc),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les bureaux à condition d'occuper une partie d'habitation.
- les bâtiments et installations à usage agricole si ils sont liés à une exploitation existante avant la date d'approbation du présente Plan Local d'Urbanisme.
- les constructions et installations artisanales dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine du village, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

ARTICLE UA 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes régulièrement édifiées.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant une architecture utilisant des matériaux traditionnels (bâtiment en brique ou en pierre).
- aux annexes indépendantes (garage, abris de jardin, bûcher, tennis...) dont la surface de plancher est inférieure à 25 m².

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives latérales,
- soit contigües à une limite séparative limite séparative latérale en observant un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la seconde limite séparative latérale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation (hors débords de toit) sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Les garages seront :

- soit accolés à l'habitation principale,
- soit intégrés dans le volume de l'habitation principale,
- soit distants d'au moins 3 mètres de l'habitation principale.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation atteignant déjà 40% de la superficie de l'unité foncière, une dérogation pourra être admise concernant la construction d'une véranda, ou d'une pièce sanitaire.

L'emprise au sol des activités autorisées ne doit pas excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Hauteur des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faitage.

Pour les annexes indépendantes (garages), la hauteur est limitée à 5 mètres au faitage.

La hauteur des constructions de type abri de jardin, bûcher et autres petites constructions légères est limitée à 3 mètres.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité autorisées est limitée à 15 m au faitage.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ou pour les constructions d'intérêt général, équipements publics.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « 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. »

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines. Elles doivent s'inscrire dans une ambiance de « centre-bourg ». Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible et harmonieux avec le bâtiment objet de la demande afin de ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente des caractéristiques et des matériaux architecturaux traditionnels, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les extensions sont à envisager côté jardin. Les vérandas seront non visibles de la rue ou des espaces publics.

Dans le cadre de modification d'une façade existante, la suppression des éléments décoratifs originels (moultures, corniches, bandeaux, pilastres...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.

Façades et revêtements

Toutes les façades doivent présenter une unité de traitement.

Lors des travaux de restauration de façade, la mise en œuvre initiale des matériaux sera restituée à l'identique.

Les façades principales coté rue devront présenter des rappels architecturaux en pierre calcaire ou briques rouge pleine ou en plaquette de parement brun-rouge non uniforme.

Elles seront disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux et corniches, aux soubassements sans dépasser 0,80 m de hauteur. On pourra remplacer les briques par des pierres de pays aspect scié raboté.

L'emploi de la brique flammée est interdit.

Les constructions à usage d'habitation et d'activités seront réalisées :

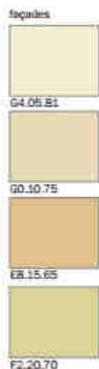
- soit en matériaux traditionnels locaux
- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en matériaux écologiques.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal, réalisés au nu du parement du mur sans creux ni relief.

La ou les teintes employées seront différentes de celles utilisées pour la couverture afin d'éviter l'effet de masse.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'un enduit lisse, soit d'un enduit taloché, soit d'un enduit gratté fin.

Ces matériaux devront respecter les teintes identifiées dans le nuancier suivant :



Les annexes indépendantes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale ou avec un caractère végétal.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou en bardage ou tôle peinte dans des tonalités de marrons ou de vert s'inspirant de la végétation.

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront parfaitement s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités du bâti traditionnel (ton brique rouge, pierre, tuile plate, ardoise et bois).

Ouvertures

En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas pour les garages, les vitrines commerciales, les baies coulissantes et les baies vitrées.

Les ouvertures en toitures seront constituées soit par des châssis de toit basculants, soit par des lucarnes à capucine (3 pentes) ou à bâtière (2 pentes). Les châssis de toit basculant seront posés au nu du plan de couverture, ils seront plus hauts que larges.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les constructions à usage agricole.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves est comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, sauf pour les toits terrasses et les vérandas.

Pour les nouvelles constructions agricoles, la pente minimale des toitures pourra être au minimum de 10°

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

La pente pourra être réduite à 25° sur l'horizontale pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Les gammes de couleur autorisées pour les matériaux de couverture sont le brun, le rouge-orangé et le bleu ardoise.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité autorisés ou les bâtiments agricoles devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, bleu ardoise). L'emploi de bardages métalliques du béton en sous bassement des bâtiments d'activités est autorisé pour les nouvelles constructions à usage agricole.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m (y compris pour les haies).

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux ou en claustras divers (synthétiques, bois, ...) sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs pleins réalisés soit en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), soit en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), soit en pierre calcaire.
- de murets surmontés d'une grille en ferronnerie, d'une palissade bois ou PVC.
- d'une haie mixte composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage vert rigide à panneaux soudés.

Les murs existants en pierre ou en brique doivent être de préférence conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle (portail, porte...), l'aménagement d'une voie nouvelle, ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ★

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions identifiées et la création de nouvelles ouvertures sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être soit placées en des lieux peu visibles de la voie publique, soit masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UA 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET
ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions, la surface éco-aménageable doit représenter 40 % de la surface du terrain. On entend par surfaces éco-aménageable des espaces laissés en pleine terre, comprendre non imperméabilisés.

Les espaces libres doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les nouvelles constructions et installations agricoles.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, Cyprès, Laurier,...) est déconseillée.

Les pétitionnaires pourront se référer dans leur choix à la plaquette informative produite par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Oise annexée au présent document.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 7
STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 27,5 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Les logements à usage d'habitation devront compter au moins 1 place de stationnement perméable sur les 2 places obligatoires.

Normes de stationnement

- Constructions à usage d'habitation :
 - au minimum 2 places extérieures par logement.
 - pour les constructions dont la surface de plancher excède 120 m², 1 place de stationnement sera demandé par tranche de 60m² de surface de plancher.

Les logements d'habitations devront compter au moins 1 place de stationnement perméable sur les 2 places obligatoires.

- Constructions à usage d'activités de commerce et de service : au minimum 1 places par tranche de 40 m² de surface de vente.
- En cas de divisions : Règles équivalentes

Toute tranche entamée est due.

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement.

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

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

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UA 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existante,

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Voies

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse faire demi-tour.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UA 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Les installations doivent être conçues de façon à être techniquement raccordables au réseau collectif quand ce dernier sera mis en place.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols. Les pétitionnaires sont invités à se référer au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales fourni en annexe dans le présent dossier de PLU.

Réseau téléphonique, électronique, de télédiffusion et de gaz

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UD

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UD

La zone UD correspond aux formations de lotissement dont les constructions sont de type pavillonnaire. Celles-ci se caractérisent par un tissu urbain plus aéré généré par des implantations en retrait de l'alignement et des limites séparatives. L'aspect des constructions est également plus contemporain.

La vocation de la zone UD est essentiellement tournée vers l'habitat.

Un indice vient distinguer la zone UDa (lotissement des Trouées) de la zone UDb (futur lotissement de l'Impasse des Pommiers attaché à une OAP).

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- les commerces dont la surface de vente excède 200 m²
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel
- les bureaux sauf conditions précisée à l'article UD2
- les bâtiments et installations à usage agricole
- les centres de congrès et d'exposition
- les salles d'art et de spectacle
- les cinémas
- les exploitations forestières
- les parcs d'attraction
- les campings
- les habitations légères de loisirs
- les résidences légères de loisirs
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UA2
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs d'attraction visés par le Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules ... etc),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire

ARTICLE UD 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les bureaux à conditions qu'ils occupent une partie de l'habitation ;
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
 - . que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE UD 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (UDb), toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de densité et d'implantations figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur UDa :

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres de l'alignement.

Dans le secteur UDb :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UDa

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes (garage, abris de jardin, bûcher...) dont la surface de plancher est inférieure à 25 m².

Dans le secteur UDb :

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 40 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas aux annexes (garage, abris de jardin, bûcher...) dont la surface de plancher est inférieure à 25 m².

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur UDa

Les constructions doivent être implantées :

- soit contiguës à une limite séparative latérale et en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative latérale,
- soit en retrait d'une marge minimale de 3 mètres par rapport aux deux limites séparatives latérales.

Dans le secteur UDb

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une marge minimale d'au moins 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

La distance entre deux constructions à usage d'habitation (hors débords de toit) sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Les garages seront :

- soit accolés à l'habitation principale,
- soit intégrés dans le volume de l'habitation principale,
- soit distants d'au moins 3 mètres de l'habitation principale.

L'emprise au sol des constructions

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur UDa

Non réglementé.

Dans le secteur UDb

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Dans toute la zone UD

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage.

Pour les annexes indépendantes (garages), la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions de type abri de jardin, bûcher et autres petites constructions légères est limitée à 3 mètres.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales) ou pour les constructions d'intérêt général, équipements publics.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « 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. »

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines (en matière d'architecture ou d'utilisation des matériaux). Elles doivent s'inscrire dans une ambiance de « lotissement ». Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente des caractéristiques et des matériaux architecturaux traditionnels, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

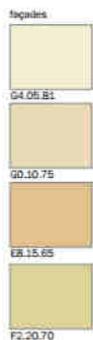
Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible et harmonieux avec le bâtiment objet de la demande afin de ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Les extensions sont à envisager côté jardin. Les vérandas seront non visibles de la rue ou des espaces publics.

Façades et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'un enduit lisse, soit d'un enduit taloché, soit d'un enduit gratté fin.

Ces matériaux devront respecter les teintes identifiées dans le nuancier suivant :



Les annexes indépendantes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale ou avec un caractère végétal.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou en bardage ou tôle peinte dans des tonalités de marrons ou de vert s'inspirant de la végétation.

Ouvertures

En façade sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Cette disposition ne s'applique pas pour les garages, les vitrines commerciales, les baies vitées et les baies coulissantes.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, sauf pour les toits terrasses et les vérandas.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

La pente pourra être réduite à 25° sur l'horizontale pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Les gammes de couleur autorisées pour les matériaux de couverture sont le brun, le rouge-orangé et le bleu ardoise.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, bleu ardoise).

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m (y compris pour les haies).

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux ou en claustras divers (synthétiques, bois, ...) sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murets surmontés d'une grille en ferronnerie, d'une palissade bois ou PVC.
- d'une haie mixte composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage vert rigide à panneaux soudés.

Lorsque les murets de clôture sont faits de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal, réalisés au nu du parement du mur sans creux ni relief.

Les murets de clôtures sur rue seront construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, soit en brique rouge de pays, soit en pierre, soit recouvert d'un enduit lisse taloché d'aspect ou de couleur rappelant les enduits anciens.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les plaques de bétons entre poteaux sont interdites en fond de parcelles.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UD 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Pour les nouvelles constructions, la surface éco-aménageable doit représenter :

Dans le secteur UDa :

- 50 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UDb :

- 20 % de la surface du terrain.

On entend par surfaces éco-aménageable des espaces laissés en pleine terre, non imperméabilisés.

Les espaces libres doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m².

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Les pétitionnaires pourront se référer dans leur choix à la plaquette informative produite par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Oise annexée au présent document.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, Cyprès, Laurier,...) est déconseillée.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UD 7 STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 27,5 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Les logements à usage d'habitation devront compter au moins 1 place de stationnement perméable sur les 2 places obligatoires.

Normes de stationnement

- Constructions à usage d'habitation :
 - au minimum 2 places extérieures par logement.
 - pour les constructions dont la surface de plancher excède 120 m², 1 place de stationnement sera demandé par tranche de 60m² de surface de plancher.

Les logements d'habitations devront compter au moins 1 place de stationnement perméable sur les 2 places obligatoires.

- Constructions à usage d'activités de commerce et de service : au minimum 1 places par tranche de 40 m² de surface de vente.
- En cas de divisions : Règles équivalentes

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement.

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

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

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UD 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existante,

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Voies

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées de telle sorte que tout véhicule puisse faire demi-tour.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Dans le secteur UDb :

Dans le secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (UDb), toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les préconisations en matière de voirie.

ARTICLE UD 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans le secteur UDb

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Les installations doivent être conçues de façon à être techniquement raccordables au réseau collectif quand ce dernier sera mis en place.

Dans toute la zone UD :

Les installations doivent être conçues de façon à être techniquement raccordables au réseau collectif quand ce dernier sera mis en place.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

Réseau téléphonique, électronique et de télédistribution

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UM

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UM

La zone UM correspond au secteur du Chemin des Pierrettes. Cette zone appuie son image urbaine sur une trame bâtie très peu dense, et accueille un bâti très hétérogène, tant en terme de volumétries que d'architectures.

La zone UM se distingue par une vocation résidentielle.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UM 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail
- les bureaux
- les constructions à usage de commerce
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel
- les centres de congrès et d'exposition
- les salles d'art et de spectacle
- les cinémas
- les constructions à usage agricole (élevage compris)
- les exploitations forestières
- les parcs d'attraction
- les campings
- les habitations légères de loisirs
- les résidences légères de loisirs
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en UA2
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme

- les parcs d'attraction visés par le Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue par le Code de l'Urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules ... etc),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire

ARTICLE UM 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - . qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
 - . que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, (En ce cas abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9).

ARTICLE UM 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UM 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 45 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes régulièrement édifiées.
- aux annexes (garage, abris de jardin, bûcher...) dont la surface de plancher est inférieure à 25 m².

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées

- soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux deux limites séparatives latérales,
- soit sur 1 limite séparative et en retrait par rapport d'au moins 5 mètre par rapport à la seconde limite séparative latérale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation (hors débords de toit) sur un même terrain doit être au moins égale à 10 m.

Les garages seront :

- soit accolés à l'habitation principale,
- soit intégrés dans le volume de l'habitation principale,

-soit distants d'au moins 5 mètres de l'habitation principale.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions d'habitation et leurs annexes n'excède pas 20% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 m au faîtage en R+1+Combles (aménagés ou aménageables).

Pour les annexes indépendantes (garages), la hauteur est limitée à 5 mètres au faîtage. (Hauteur qui permet de respecter les gabarits selon la catégorie de bâti et d'éviter des dérives)

La hauteur pour les abris de jardin et autres petites annexes ne pourra pas dépasser 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ou pour les constructions d'intérêt général, équipements publics.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UM 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

L'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « 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. »

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines (en matière d'architecture ou d'utilisation des matériaux). Elles doivent s'inscrire dans une ambiance de « lotissement ». Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente des caractéristiques et des matériaux architecturaux traditionnels, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

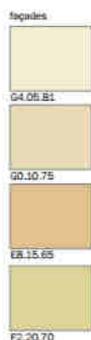
Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible et harmonieux avec le bâtiment objet de la demande afin de ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Les extensions sont à envisager côté jardin. Les vérandas seront non visibles de la rue ou des espaces publics.

Façades et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'un enduit lisse, soit d'un enduit taloché, soit d'un enduit gratté fin.

Ces matériaux devront respecter les teintes identifiées dans le nuancier suivant :



Les annexes indépendantes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale ou avec un caractère végétal.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou en bardage ou tôle peinte dans des tonalités de marrons ou de vert s'inspirant de la végétation.

Ouvertures

Non règlementé.

Toitures

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, sauf pour les toits terrasses et les vérandas.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

La pente pourra être réduite à 25° sur l'horizontale pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Les gammes de couleur autorisées pour les matériaux de couverture sont le brun, le rouge-orangé et le bleu ardoise.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, bleu ardoise).

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

La hauteur maximale des clôtures sur rue est limitée à 2,00 m (y compris pour les haies).

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton armées entre poteaux ou en claustras divers (synthétiques, bois, ...) sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murets surmontés d'une grille en ferronnerie, d'une palissade bois ou PVC.
- d'une haie mixte composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage vert rigide à panneaux soudés.

Lorsque les murets de clôture sont faits de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal, réalisés au nu du parement du mur sans creux ni relief.

Les murets de clôtures sur rue seront construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal, soit en brique rouge de pays, soit en pierre, soit recouvert d'un enduit lisse taloché d'aspect ou de couleur rappelant les enduits anciens.

L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les plaques de bétons entre poteaux sont interdites en fond de parcelles.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

ARTICLE UM 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Pour les nouvelles constructions, la surface éco-aménageable doit représenter 50 % de la surface du terrain. On entend par surfaces éco-aménageable des espaces laissés en pleine terre, comprendre non imperméabilisés.

Les espaces libres doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m². Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un autre arbre de haute tige.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée. L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Les pétitionnaires pourront se référer dans leur choix à la plaquette informative produite par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Oise annexée au présent document.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, Cyprès, Laurier,...) est déconseillée.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UM 7 STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,50 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 27,5 m² par place y compris les aires d'évolution.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Les logements à usage d'habitation devront compter au moins 1 place de stationnement perméable sur les 2 places obligatoires.

Normes de stationnement

- Constructions à usage d'habitation :

- au minimum 2 places extérieures par logement.
- pour les constructions dont la surface de plancher excède 120 m², 1 place de stationnement sera demandé par tranche de 60m² de surface de plancher.

Les logements d'habitations devront compter au moins 1 place de stationnement perméable sur les 2 places obligatoires.

- En cas de divisions : Règles équivalentes

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

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

Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE UM 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

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

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existante,

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Voies

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE UM 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Les installations doivent être conçues de façon à être techniquement raccordables au réseau collectif quand ce dernier sera mis en place.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est strictement interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

Réseau téléphonique, électronique, de télédiffusion et de gaz

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

PARTIE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

NEANT.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées,
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'activité agricole,
- Les dépôts et stockages à l'air libre s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant,
- Les annexes (garage, abris de jardin, remise de matériel, bûcher, tennis, piscine...), à condition :
 - ♦ qu'elles soient liées à une habitation existante et régulièrement édifiée en zone A
 - ♦ que leur surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol
 - ♦ que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 30 mètres autour de l'habitation objet de la demande.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées dans la limite de 50 % par rapport à la surface au sol existante.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

ARTICLE A3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE A4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne pourra être édifiée à une distance inférieure à 10 mètre de tout Espace Boisés Classé. Ces Espaces Boisés Classé sont identifiés sur les plans composant le Règlement Graphique.

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport au réseau départemental.

La marge de recul est ramenée à 10 m pour les autres voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent être implantées soit en limite, soit à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

La disposition ne s'applique pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

Emprise au sol des constructions

Non règlement.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « 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. »

Il est vivement conseillé aux pétitionnaires de s'inspirer de la plaquette « BATIMENT AGRICOLE ET PAYSAGE : BIEN REUSSIR LEUR INTEGRATION » édictée par la Chambre d'Agriculture et annexée au règlement écrit du présent PLU)

Aspect des constructions

Pour les habitations autorisées :

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines (en matière d'architecture ou d'utilisation des matériaux). Elles doivent s'inscrire dans une ambiance de « lotissement ». Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

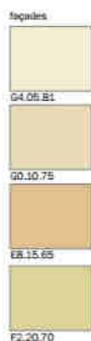
Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente des caractéristiques et des matériaux architecturaux traditionnels, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible et harmonieux avec le bâtiment objet de la demande afin de ne pas porter atteinte à leur qualité architecturale. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

Façades et revêtements

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'un enduit lisse, soit d'un enduit taloché, soit d'un enduit gratté fin.

Ces matériaux devront respecter les teintes identifiées dans le nuancier suivant :



Les annexes indépendantes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale ou avec un caractère végétal.

Les abris de jardin seront réalisés en bois ou en bardage ou tôle peinte dans des tonalités de marrons ou de vert s'inspirant de la végétation.

Ouvertures

Non réglementé.

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Pour les bâtiments agricoles :

Les profilés divers utilisés doivent être non brillants. et respecter les teintes inventoriée au présent nuancé :



L'emploi du bois est vivement recommandé pour une insertion optimale dans le paysage.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

Toitures

Pour les habitations autorisées :

La pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontal, sauf pour les toits terrasses et les vérandas.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment attenant.

La pente pourra être réduite à 25° sur l'horizontale pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Les gammes de couleur autorisées pour les matériaux de couverture sont le brun, le rouge-orangé et le bleu ardoise.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, bleu ardoise).

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillie des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux de couverture utilisés sur la construction concernée.

Pour les bâtiments agricoles :

La pente des toitures des bâtiments d'activité autorisés doit être comprise entre 12° et 20° sur l'horizontale.

L'emploi de la tôle brute est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront être mats (non brillants) et avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, rouge-orangé, couleur ardoise).

Clôtures

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

Les clôtures doivent être végétalisées et permettre la circulation de la biodiversité. Les murs pleins sont interdits.

ARTICLE A 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE A7

STATIONNEMENT

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

Les habitations autorisées dans la zone devront prévoir au minimum 2 places extérieures de stationnement par logement.

Les logements d'habitations autorisés devront compter au moins 1 place de stationnement perméable sur les 2 places obligatoires.

ARTICLE A8

DESSERTER DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage dont les caractéristiques répondent à la destination de la construction et à son importance.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A9

DESSERTER DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions ayant des besoins doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération.

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Afin de tenir compte des différentes sensibilités écologiques, hydrauliques et urbaines du territoire, plusieurs secteurs sont proposés sur l'ensemble du territoire :

Le secteur principal « N » non indicé reflète le cas général de la protection des espaces naturels et forestiers

Le secteur « Ne » est spécifique aux périmètres de protection rapproché et éloigné du point de captage d'eau destinée à la consommation humaine de Béhéricourt.

Le secteur « Nj » intègre des parcelles accueillant des jardins potagers localisés sur le territoire communal

Le secteur « Na » concerne un secteur bâti isolés peu dense (exploitation agricole isolée).

Le secteur « Np » a vocation à accueillir des équipements publics,

Le secteur « NL » a vocation à accueillir des équipements publics de loisirs (city stade, aire de jeux),

Le secteur « Nn » a pour objet la préservation des sites « Natura 2000 » (ZSC : Prairies alluviales de l'Oise de la Fère à Sempigny et ZPS Moyenne vallée de l'Oise)

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

ARTICLE N2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N :

- Les aménagements, installations nécessaires à l'entretien des éléments hydrauliques.
- Les abris pour animaux à condition qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum, que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² et que leur implantation n'ait pas d'effet sur les écoulements des eaux de surface.
- la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants.
- Les annexes (garage, abris de jardin, remise de matériel, bûcher, tennis, piscine...), à condition :
 - ◆ qu'elles soient liées à une habitation existante et régulièrement édifiée en zone A
 - ◆ que leur surface n'excède pas 25 m² d'emprise au sol

- ♦ que leur implantation ne soit pas éloignée de plus de 30 mètres autour de l'habitation objet de la demande.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées dans la limite de 50 % par rapport à la surface au sol existante.

Dans la zone N, à l'exception des secteurs Ne, Nj, Np et Nn :

- Les bâtiments et installations agricoles dès lors que leur constructions ne soit pas en contradiction avec la vocation de la zone N telles qu'édictée dans l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur Ne

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance du point de captage d'eau.

Dans le secteur Np

- les équipements publics sportifs de plein air et leurs annexes courantes (vestiaires, locaux techniques).

- les aires de pique-nique, les sentiers pédestres, les espaces verts.

- le mobilier urbain (panneaux d'information, bancs...).

- l'aménagement d'équipements d'infrastructure liés à la voirie, aux transports, au stationnement et aux réseaux divers.

Dans le secteur NL

- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public et ayant un caractère de loisirs.

- Les aires de jeux pour enfants et autres aménagements de loisirs

Dans le secteur Na

- - Les bâtiments et installations agricoles dès lors que leur constructions ne soit pas en contradiction avec la vocation de la zone N telles qu'édictée dans l'article R151-25 du Code de l'Urbanisme

Les annexes liées aux constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées. La surface de plancher de ces annexes est limitée à 20 m².

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées dans la limite de 50% par rapport à la surface au sol existante.

Dans le secteur Nn

- Les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) des sites Natura 2000.

Dans le secteur Nj

- Les abris de jardins dès lors que leur emprise au sol n'excède pas 20m².

ARTICLE N3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.

Dans toute la zone :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges de l'Oise, et de celles du canal latéral à l'Oise.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 6 m des berges du ru de Béhéricourt.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m d'un Espaces Boisés Classés.

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à 3 m par rapport à ces limites.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

L'emprise au sol des constructions

Non règlementée.

Hauteur des constructions

Non règlementée

ARTICLE N5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions autorisées doivent être réalisées en bois de manière à s'insérer au mieux dans leur environnement immédiat.

ARTICLE N6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET
ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les boisements figurant au règlement graphique comme Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N7
STATIONNEMENT

Principes

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

Les logements à usage d'habitation autorisés devront compter au moins 1 place de stationnement perméable sur les 2 places obligatoires.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé.

ARTICLE N9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut d'un branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration après du Maire. Dans le cas de création de bâtiments accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour pouvoir être raccordées sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur. Le terrain nécessite 250 m² d'espace libre pour une habitation et une surface en rapport avec l'activité pour les autres constructions autorisées (préconisation de l'ARS).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières ou fossés est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

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

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15 cm de circonférence à 1 mètre du sol.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Annexes

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

Clôture

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

Caravane

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Equipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
- les crèches et haltes garderies ;

- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...);
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Exhaussement des sols

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa hauteur excède 2m.

Extension

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

Ilot de propriété – terrain – unité foncière

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

Installation classée

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

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

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

Limites séparatives

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

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc..). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Marge de recul

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

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

Propriété ou unité foncière

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », dans ce cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

Retrait

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

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

Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code Civil – Art.697 à 702 du Code Civil)

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

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

Toiture

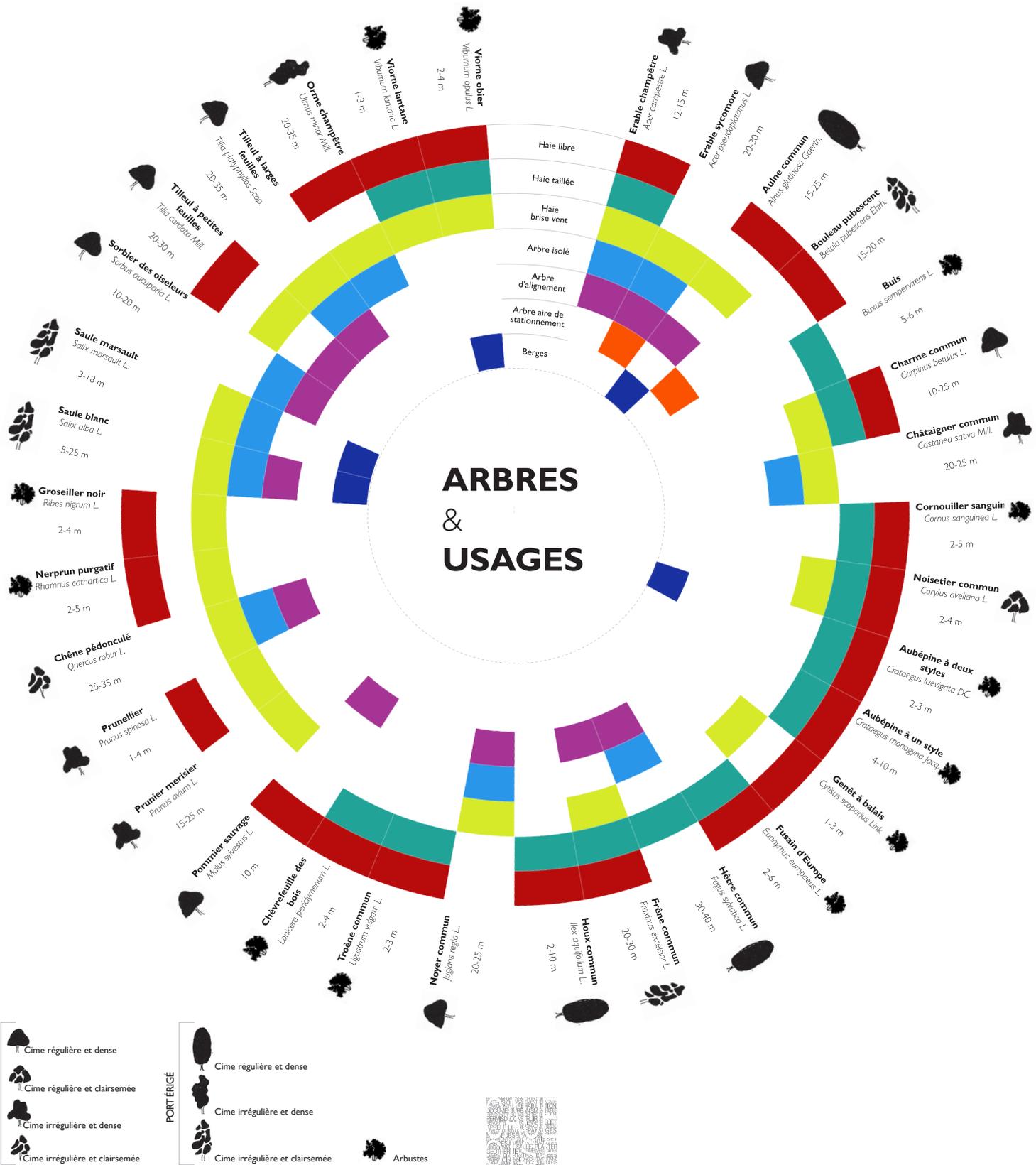
Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Unité

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.

ANNEXES

QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?



QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global du village.

Quelles sont les particularités qui marquent son identité, son caractère individuel qui le rend attrayant ?

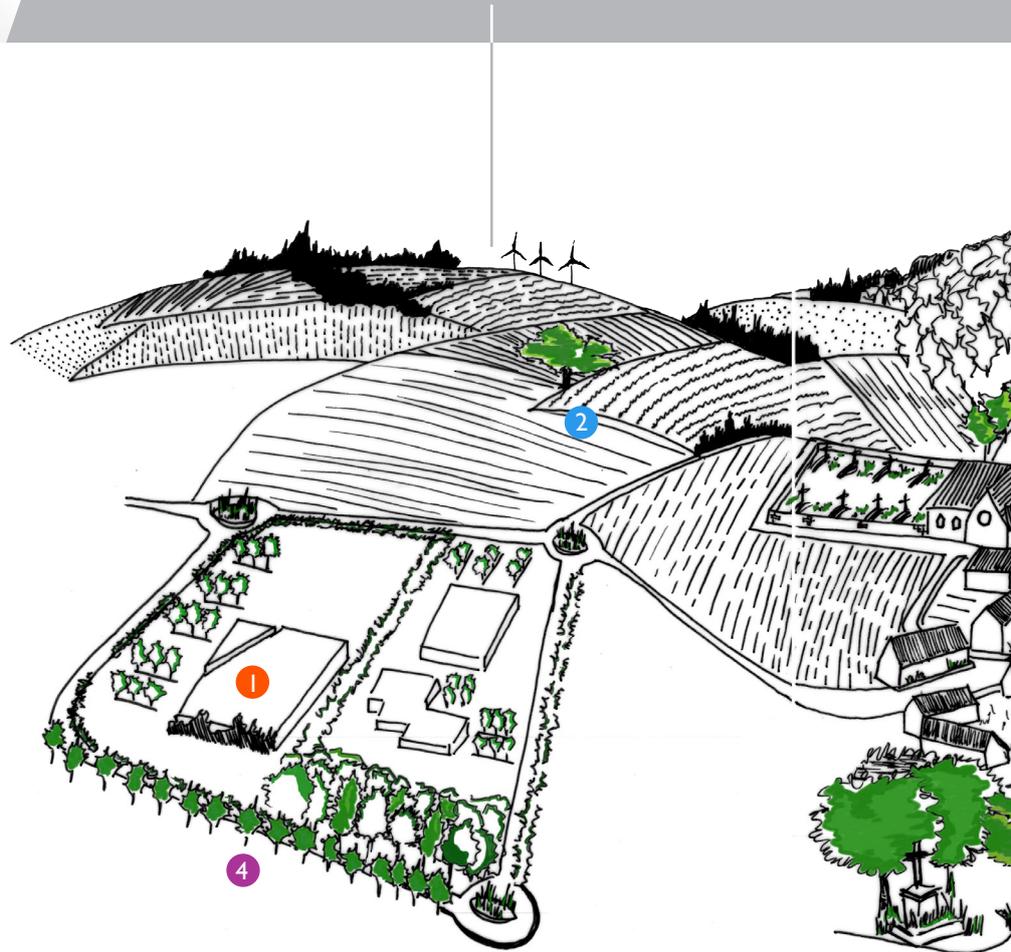
Quelle est l'ambiance générale désirée ?

Quels sont les points noirs à estomper ?

Au contraire quels espaces souhaite-t-on conserver ?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.

PAYSAGE DE GRANDES CULTURES



ZONES DE TRANSITION

vergers COUPURE VISUELLE
RÉSEAUX DE HAIES prairies lisières

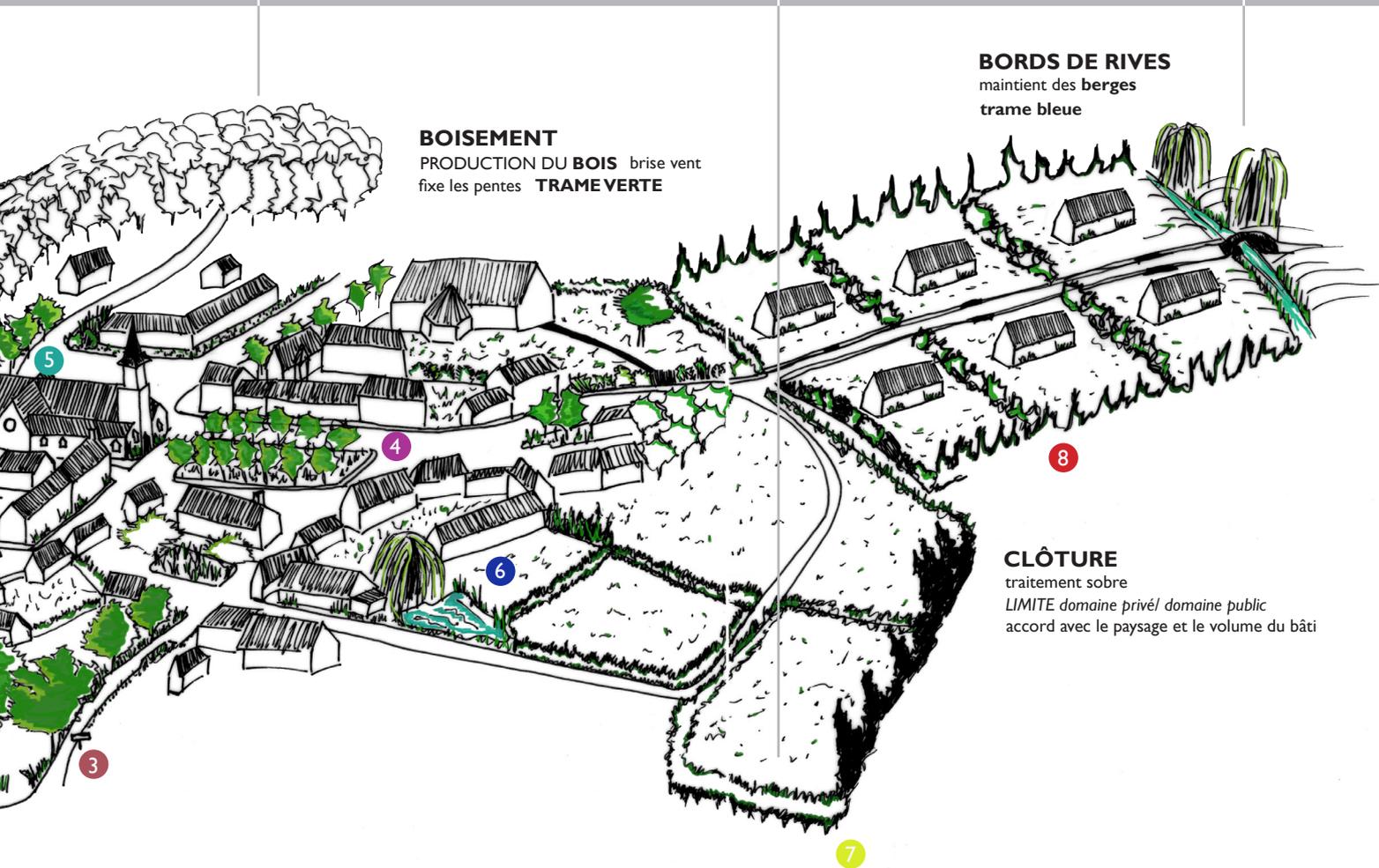


Transition douce Intégration des bâtiments
utiliser des surfaces naturelles **AIRES DE STATIONNEMENT**
ZONE D'ACTIVITÉS Gérer les eaux de ruissellement
Intercaler des espaces plantés d'arbres et d'arbustes

PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS

ZONES HUMIDES

PAYSAGE DE BOCAGE



BOISEMENT
PRODUCTION DU BOIS brise vent
fixe les pentes **TRAME VERTE**

BORDS DE RIVES
maintient des berges
trame bleue

CLÔTURE
traitement sobre
LIMITE domaine privé/ domaine public
accord avec le paysage et le volume du bâti



ARBRE ISOLÉ
élément de repère

2



ENTRÉES DE VILLE *limite*
première image *transition*

3



PLACES *tradition préservation*
ARBRE D'ALIGNEMENT
souligne une direction met en valeur une entrée de ville

4



accueil
FLEURISSEMENT
mise en valeur préserver les « usoirs »

5



requalification
MARES *rôle environnemental*
bassin d'infiltration Effet tampon en cas de fort épisode pluvieux

6



HAIES *clôture* **TRAME VERTE**
limite l'érosion des sols brise vent
intimité INTÉGRATION des bâtiments

7



Donner aux **LOTISSEMENTS** une
structure semblable à celle du village.

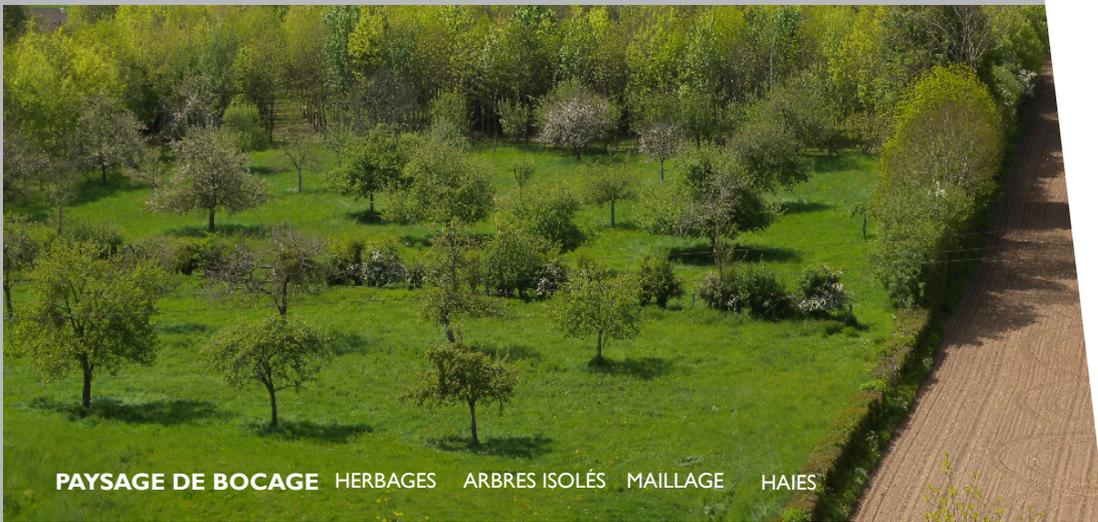
8



PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS



PAYSAGE DE GRANDES CULTURES VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES



PAYSAGE DE BOCAGE HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES



PAYSAGE DE VALLÉES ZONES HUMIDES BOISEMENTS

Document réalisé par le CAUE de l'Oise

Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

**CONSEIL D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE
L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE**

4 rue de l'Abbé du Bos,
60000 BEAUVAIS
03 44 82 14 14
caue60@wanadoo.fr



www.caue60.com

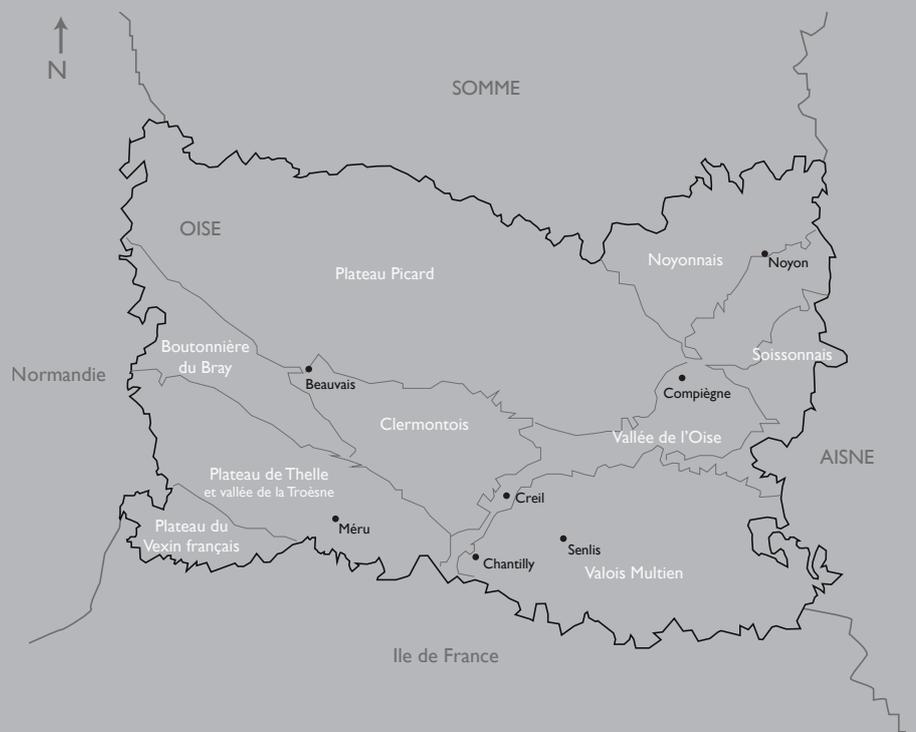
QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des modes ou des évolutions techniques. Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis.

Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation de ce matériel vivant, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation de projets anciens.



L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

ARBRES

Plus l'arbre est choisi jeune plus il a de chance de reprendre et plus sa croissance est rapide.

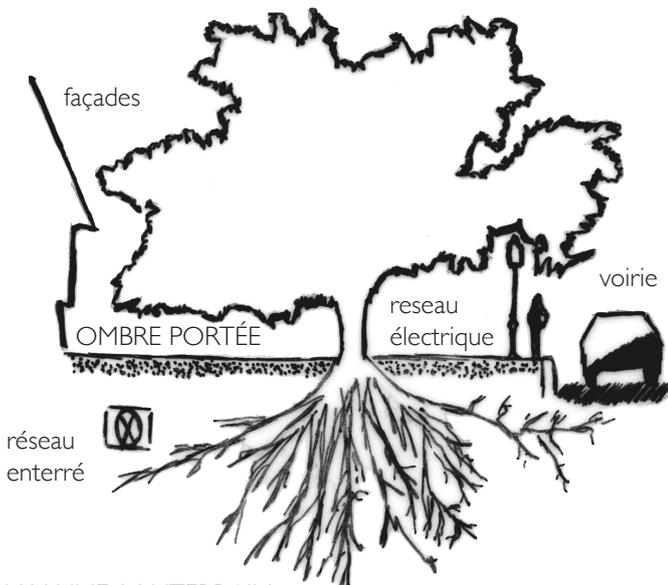
Attention à la qualité lors du choix en pépinière (équilibre entre le système racinaire et le système aérien, absence de nécrose, de partie desséchée...).

Pour les racines nues, limiter le temps entre l'achat et la plantation, protéger les racines du vent du soleil et du froid à l'aide de paille ou d'une bâche.

LE CHOIX DE L'ESSENCE DE L'ARBRE SE FAIT SUIVANT LES CONTRAINTES DES LIEUX.

ARBRE ADULTE

VOLUME AÉRIEN



VOLUME SOUTERRAIN

PLANTATION

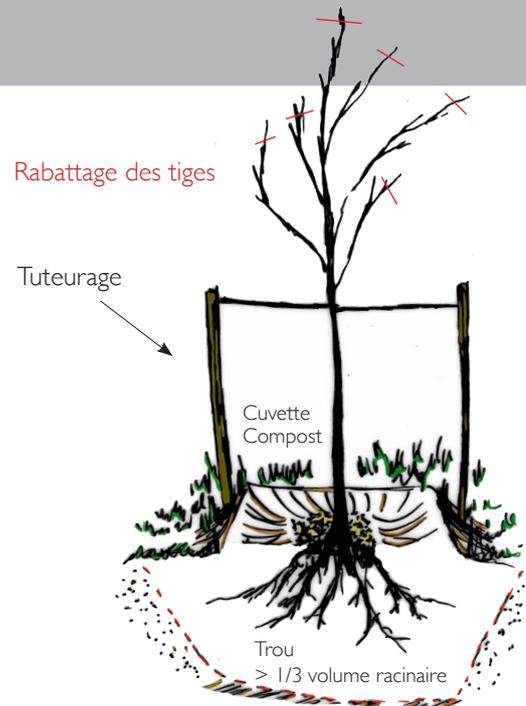
Périodes de plantation

Racines nues : mi-novembre à mi-mars

Végétaux en motte : octobre – fin avril

Végétaux en conteneur : toute l'année.

NE PAS PLANTER SUR UN SOL GELÉ GORGÉ D'EAU.
TOUJOURS ÉLIMINER LE CONTENEUR AVANT LA PLANTATION.



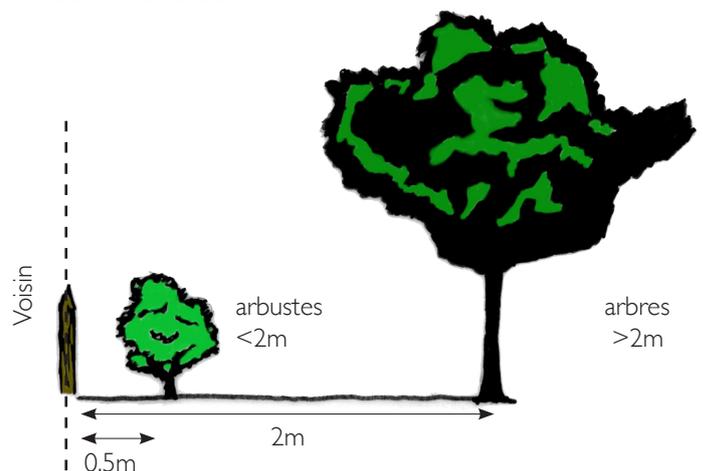
Conteneur: démêler le chignon

Racines nues : rafraichir les racines par une coupe franche

1. Décompacter la couche profonde du sol à la fourche après avoir mis de côté la terre de surface.
2. Dressez une bonne cuvette, la remplir de compost
3. Planter le jeune plant préalablement praliner, tasser, arroser
4. Couvrir de 20cm de paille puis plus tard de tonte de gazon (à renouveler pendant 2-3ans).

RÉGLEMENTATION

Article 671 du code civil



TAILLE

L'arbre est un organisme vivant. Un arbre bien portant n'a pas besoin d'être taillé, c'est une agression qui le fragilise. Elle est réalisée pour adapter le végétal à des contraintes humaines :

- sécurité des usagers et des biens : élimination du bois mort ou risquant de se briser
- volume de l'arbre par rapport à l'espace disponible : conduite puis maintien de l'arbre pour l'adapter au bâti, au réseau aérien...

Période de taille : toute l'année sauf pendant l'apparition et la chute des feuilles.

- Désinfecter les outils avant l'opération pour ne pas transmettre de maladie entre les sujets et réaliser des coupes franches.
- Couper des branches ayant un diamètre inférieur à 5cm.
- Respecter l'emplacement et l'angle de coupe.

2. coupe de la branche

1. incision sous la branche

3. coupe finale suppression du chicot

collet

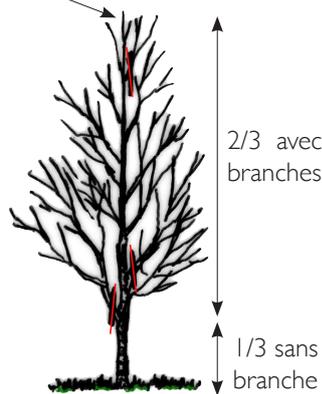
arrête

- Tailler à proximité d'un tire sève.

tire sève

coupe en biais

Conserver l'axe central



Taille de formation :

réalisée durant les premières années de croissance pour conduire la silhouette. Elle consiste à éliminer les branches en concurrence avec la flèche et à tailler progressivement les branches basses du tronc.

Taille d'entretien : taille douce réalisée seulement si nécessaire.

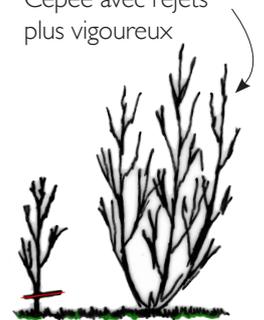
Recépage : coupe du tronc à moins de 10cm du sol en automne - hiver

Cépée avec rejets plus vigoureux

Applications :

- former des cépées sur souche
- faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre en sélectionnant la meilleure pousse.

recépage



Les tailles sévères, suppression du houppier ou sectionnement de branches de grosses sections, altèrent la santé, la solidité et la beauté des arbres.

Une fois mutilé l'arbre n'a plus une forme esthétique. La santé de l'arbre est détériorée de façon irréversible, les plaies de surface importante ne se cicatrisent jamais entièrement car le bois de cœur se trouve infecté par les agents pathogènes : bactéries champignons, insectes...

Des rejets se développeront à la périphérie de la coupe pour faire face aux déficits en réserves en masse foliaire. Ces derniers, ancrés seulement par une fine épaisseur de bois sain, risquent de s'arracher. L'arbre nécessitera des interventions d'entretien fréquentes et un remplacement anticipé. Le coût financier augmente.

AVANT D'ENVISAGER UNE SOLUTION, RÉALISER UN DIAGNOSTIC AUPRÈS D'UN ÉLAGUEUR.

NE PAS ÉLIMINER PLUS DE 30% DU HOUPPIER.

FLEURISSEMENT

On dispose aujourd'hui d'une importante palette végétale en terme de fleurissement.

Plantez de façon raisonnée :

- préférez les plantes vivaces ou les graminées aux annuelles pour limiter l'entretien et l'apport en eau
- évitez l'utilisation excessive de couleurs et de formes qui dévalorise les massifs et brouille la lisibilité des lieux.



GESTION DIFFÉRENCIÉE

C'est quoi ?

Un entretien adapté à chaque espace selon sa nature, son usage et sa fréquentation et qui favorise les méthodes alternatives.

Avantages:

- répond aux préoccupations environnementales (favorise la richesse écologique, raisonne la consommation en eau)
- permet une meilleure gestion des espaces verts, sans augmenter les effectifs, en diminuant les coûts
- améliore la qualité de vie en sensibilisant le public à l'environnement.

En pratique :

On réalise un classement des espaces verts suivant le type de gestion souhaitée.

Charte zéro phyto

La région Picardie encourage l'utilisation des méthodes alternatives dans l'entretien des espaces publics avec la mise en place d'une charte régionale.

Privilégiez les espèces indigènes dans vos plantations et évitez les espèces invasives qui en se propagent et posent des problèmes aux niveaux écologiques, sanitaires et économiques.

Retrouvez la liste des plantes invasives de la région sur le site du Parc Naturel de l'Oise.

PAILLAGE

Les avantages :

- Limite les arrosages : le paillage permet d'absorber l'eau et de conserver l'humidité du sol.
- Évite le désherbage chimique : en empêchant la lumière d'atteindre la surface du sol, il stoppe le développement des adventices.
- Améliore la structure du sol : le paillage organique va se décomposer en humus et enrichir le complexe argilo-humique du sol en augmentant la fertilité.
- Isole thermiquement le sol : régule la température du sol et atténue les risques de gel.

Où ?

Le paillage peut être appliqué partout : au pied des jeunes haies mais aussi des jeunes arbres ou dans les massifs de vivaces et d'annuelles.

Quels matériaux ?

En règle générale, préférez les paillis de sources locales.

- Paillis organiques : composés d'éléments végétaux, ils se dégradent en humus plus ou moins rapidement selon leur concentration en lignine. L'épaisseur de matériaux à étaler dépend de sa densité, de l'opacité et de la rapidité de dégradation.
- Paillis minéraux : élément décoratif, non biodégradables qui contribue au réchauffement du sol. Ils sont donc conseillés pour les plantes qui aiment la chaleur comme les plantes de rocailles.



DALLES
durée de vie : 18-36 mois



FIBRES DE BOIS
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 5 cm



PAILLE DE CÉRÉALES
durée de vie : 1 an et plus / épaisseur : 15-20 cm



COQUES DE CACAO
durée de vie : 10 mois / épaisseur <4 cm



DÉCHETS VERTS
durée de vie : 2 à 3 ans / épaisseur 15 cm



CHANVRE
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 3-5 cm



TOILES DE FIBRES VÉGÉTALES
durée de vie : 18 - 24 mois



ÉCORCES DE PIN MARITIME
durée de vie : >3 ans / épaisseur 7-10 cm



COSES DE SARRASIN
durée de vie : 2 ans / épaisseur 3-5 cm

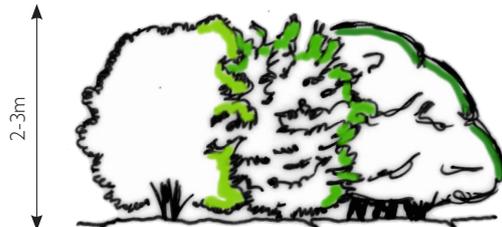
QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

HAIES



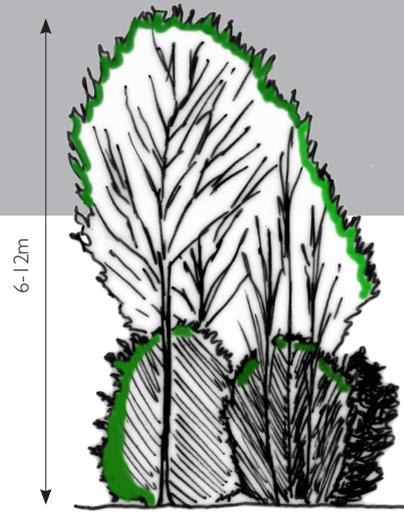
HAIE TAILLÉE

mono spécifique ou association caduques et persistants
taillée sur les trois faces, «mur végétal»



HAIE LIBRE

association de 4 à 8 espèces d'arbustes caduques et persistants
feuillages spécifiques, fleurs, baies, champêtres...



HAIE BRISEVENT

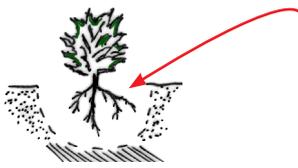
arbustes et arbres
plusieurs étages

Choix des végétaux

- Acheter des « jeunes plants » de 2ans plutôt que de forts sujets, ils coûtent 5 à 20 fois moins chers et assureront une meilleure reprise ; racines nues pour les caducs, godets pour les persistants.
- Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé.

ETAPES DE PLANTATION

Le travail du sol ne se fait pas la veille de la plantation, mais plusieurs semaines à l'avance.



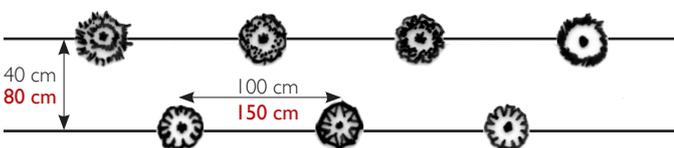
JEUNES SUJETS : 50-60cm de diamètre et de profondeur
GROS SUJETS : 1m de diamètre et 0.80m de profondeur

1. Travailler le sol en profondeur sur 1,50m-2m de large mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines. Former une surface légèrement concave qui permettra une meilleure récupération des eaux de pluie.

2. Dès l'été couvrir la bande par un épais paillage sur 15 à 20cm d'épaisseur composé de paille ou de tonte de gazon. Ils seront décomposés pendant l'hiver par la faune du sol.

3. Octobre-Novembre

Piqueter selon le schéma de plantation.



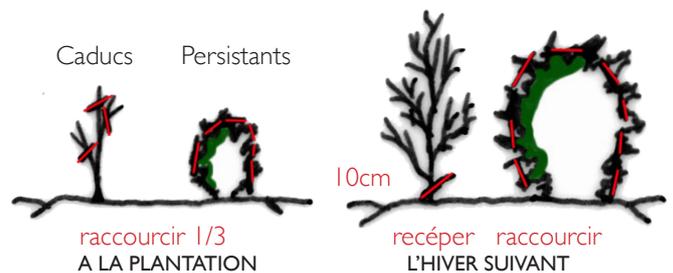
Haie taillée
Haie libre

4. Praliner les racines des plants à racines nues avec un mélange: 1/3 eau - 1/3 argile - 1/3 bouse fraîche
Plonger les plants en godets dans un sceau d'eau quelques minutes avant de les dépoter. Retirer le filet des mottes. Couper les racines nues brisées.

5. Ameublir le sol. Planter avec un transplantoir, tasser et arroser aussitôt

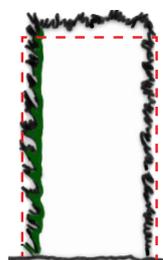
6. Couvrir avec un paillage naturel.

TAILLE



Attention certains arbustes comme le Lilas ne supportent pas le rabattage.

Taille 3 faces



Elaguage Recépage après 3 ans





↳ L'AMÉNAGEMENT ET L'ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL POUR AGRÉMENTER LE SITE :

L'exploitation agricole : c'est un ensemble comprenant des bâtiments, des accès, des annexes et souvent l'habitation de l'exploitant. L'accompagnement végétal participe à l'intégration paysagère tout en agrémentant le cadre de vie de l'exploitant. La réalisation de plantations permet de "raccrocher les nouvelles constructions au bâti ancien et de recréer un site harmonieux et agréable à vivre.

• Chemin d'accès et aire de manœuvre :

Il est préférable de créer deux chemins d'accès, l'un desservant l'habitation et le second les bâtiments d'exploitation. Il doit être solide et étudié pour gérer les évacuations d'eaux pluviales et le passage d'engins. Il sera réalisé de façon à délimiter la partie vouée à la circulation et la partie végétale.

• Les annexes (ou volumes secondaires) :

Elles font partie intégrante de l'exploitation et de l'impact paysager du site. L'exploitation est en mutation permanente. Cependant, il faut éviter la multiplicité d'ajouts, d'annexe aux volumétries et matériaux disparates, et masquer les éléments peu valorisants, mais également établir une liaison entre les nouveaux bâtiments et le reste du corps de ferme en évitant de donner l'impression de pièce rapportée.

• Les stockages :

Les activités agricoles engendrent le stockage de produits peu valorisants tel qu'effluents, pneus, emballages divers. Ces lieux de stockage ne doivent pas être visibles des axes de communication : un endroit de stockage doit être aménagé pour l'ensemble de vos déchets d'activités, que vous pouvez trier en attendant d'être recyclés.

• Maintenir ou recréer un écran de verdure :

Une haie brise-vent ou une plantation de bosquets d'arbres et arbustes, composées d'essences locales, permet d'intégrer le bâtiment dans son environnement en filtrant le regard. Elle peut protéger celui-ci du vent et participe au maintien de la richesse de la biodiversité.

Les abords

Délimiter la zone bâtie des parcelles avoisinantes avec une clôture ou une haie. Cela permet de séparer le privé de l'activité agricole tout en protégeant l'exploitation des actes de malveillance. Si le second plan est composé d'une prairie, elle peut également être plantée de quelques arbres fruitiers.

Qui contacter ?



Les éléments de stockage telles que les cellules sont particulièrement visibles de loin, lorsqu'elles sont de couleurs claires, préférez celles se rapprochant de la teinte du toit du bâtiment sur lequel elles s'appuient. Il en est de même pour le stockage de balles enrubannées recouvertes de plastique blanc, pensez à les stocker à l'arrière des bâtiments ou derrière une haie et préférez les bâches de teinte vert olive ou noire.

SERVICE BÂTIMENTS D'ELEVAGE

CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'AINES	03 23 22 50 78
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA MARNE	03 26 64 95 02
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU NORD	03 27 47 57 06
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'OISE	03 44 11 44 57
CHAMBRE D'AGRICULTURE DU PAS-DE-CALAIS	03 21 60 57 56
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA SOMME	03 22 33 69 93
INSTITUT DE L'ELEVAGE	04 92 72 33 57
LES CAUE DU TERRITOIRE RÉFÉRENT CAUE 02	03 23 79 00 03



Bâtiment agricole et paysage : Bien réussir leur intégration

La concentration et l'agrandissement des élevages d'une part et les évolutions réglementaires et techniques d'autre part, suscitent des besoins de bâtiments agricoles performants et de grandes dimensions. Ceci provoque une rupture avec le bâti ancien et un fort impact sur le paysage. Il est possible malgré tout de réussir leur intégration tout en alliant modernité et qualité de réalisation. Quelques éléments vous sont proposés ci-après pour guider votre réflexion au moment de l'élaboration du projet : choix du terrain, implantation du bâtiment, forme et volume, couleur et traitement des espaces extérieurs.

↳ BIEN PENSER LE LIEU D'IMPLANTATION :

Avant de décider de l'implantation d'un nouveau bâtiment, il faut analyser les composantes du paysage dans lequel il viendra s'inscrire, et ce à différentes échelles. L'exploitation agricole ne se résume pas au parc bâtiments, c'est un ensemble comprenant des accès, des annexes et souvent l'habitation de l'exploitant. Il est donc nécessaire d'observer et de comprendre les caractéristiques du site en ayant une vision qui doit se faire de la plus éloignée à la plus rapprochée.

Observation à l'échelle du paysage local : D'où voit-on le siège de l'exploitation ?

Depuis les axes routiers, depuis la vallée voisine ou depuis la colline en face....

• **Le relief** peut avoir des conséquences très fortes. Il faut éviter la construction en ligne de crête pour limiter l'impact visuel et plutôt suivre les courbes de niveau pour faciliter l'intégration dans le paysage. Un positionnement

perpendiculaire à la pente oblige d'importants travaux de terrassement. Il est nécessaire dans tous les cas après travaux de redonner l'aspect naturel du terrain.

• **Le bâti** : Quels types de bâtiments rencontre-t-on autour de la ferme ? S'agit-il d'un habitat groupé, traditionnel ? Se trouve-t-on à proximité d'un village, d'un hameau, ou au contraire sommes-nous en site isolé ?

Que ce soit à l'entrée d'un village ou au milieu de celui-ci, il faudra privilégier la continuité avec les constructions existantes, être vigilant quant aux proportions, à la composition architecturale et aux matériaux utilisés.

• **L'environnement végétal** : Le végétal joue un rôle prépondérant dans la composition du paysage lointain ou proche. Il faut veiller à le préserver, voire le compléter si nécessaire, en s'inspirant des espèces locales, du maillage existant (haie libre, basse, arbres ou arbustes conduits en cépée ou non, verger...)

Observation à l'échelle de la parcelle :
Du coin de la rue, du bord de la parcelle que voit-on ?



• **Volume et forme** : Les bâtiments agricoles deviennent de plus en plus volumineux.

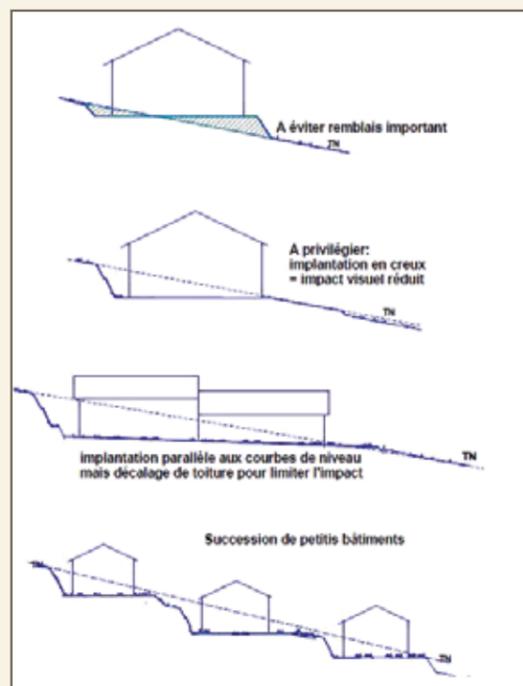
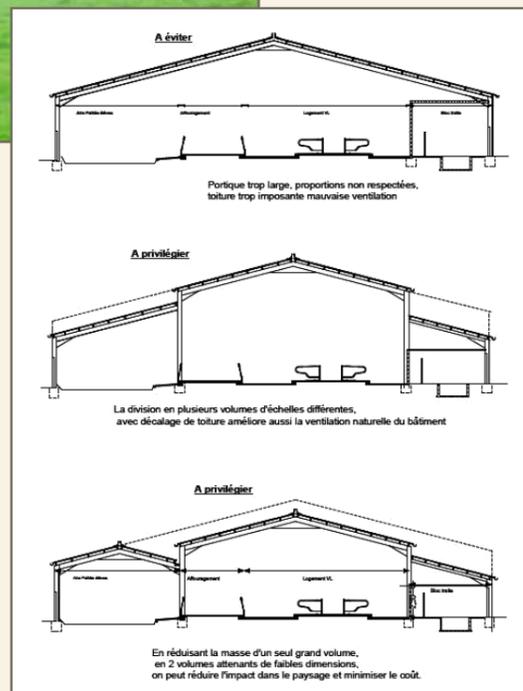
Pourtant, la taille d'un bâtiment est avant tout définie par l'activité qu'il abrite. Il est donc possible de jouer sur la forme et le volume pour réduire l'impact visuel et diminuer l'effet de masse. En effet, le bâtiment peut être traité avec des éléments de tailles différentes et être divisé en plusieurs volumes selon sa fonctionnalité (salle de traite, stabulation, stockage).

• **L'adaptation au sol** : l'adaptation au sol et à la végétation existante sont des éléments importants à prendre en compte. La construction devra être réalisée au plus près du sol naturel en réduisant le plus possible les mouvements de terrain et en étudiant l'impact sur la gestion des eaux souterraines et des eaux de surface.

• **L'implantation** : doit prendre en compte l'organisation générale de l'activité agricole. Il faut éviter d'occuper le centre de la parcelle et réfléchir à d'éventuelles extensions possibles dans le futur. Lorsque la propriété foncière le permet et dans la limite du respect de la réglementation en vigueur (documents d'urbanisme, RSD, ICPE), il est préférable d'implanter un bâtiment au plus près de l'exploitation pour ne pas créer de dispersion du bâti ou mitage.

• **Orientation** : Pour un bâtiment d'élevage la ventilation et l'ambiance au niveau de la stabulation dépendent de son orientation. Pour un bâtiment fermé, le faîtage doit être sur l'axe Sud-Ouest, Nord-Est pour avoir une des grandes façades exposée aux vents dominants. Pour un bâtiment semi-ouvert c'est l'inverse.

• **Les façades** : On peut également casser le volume général du bâtiment en jouant sur le rythme des façades, en créant des ouvertures qui donnent des effets d'ombre et de lumière, en travaillant avec deux types de matériaux (bardage bois et soubassement en parpaings ou plaques béton). Il faut surtout éviter les rythmes verticaux de couleurs différentes (bardage métallique) qui amplifient la hauteur, ou les bandes de rives de teintes vives.



LES MATÉRIAUX ET LA COULEUR COMME FACTEUR D'INTÉGRATION PAYSAGÈRE

> Les soubassements :

La partie basse des bâtiments agricoles est souvent réalisée avec des plaques de béton ou en maçonnerie de parpaings enduits. L'impact du soubassement dépend de sa hauteur qui sera limitée au strict nécessaire. Les recommandations évoquent une proportion de soubassement de 1/4 à 1/3 de la hauteur du long pan.

Pour la couleur du soubassement on cherchera à se rapprocher des teintes du bâti local.

> Les bardages :

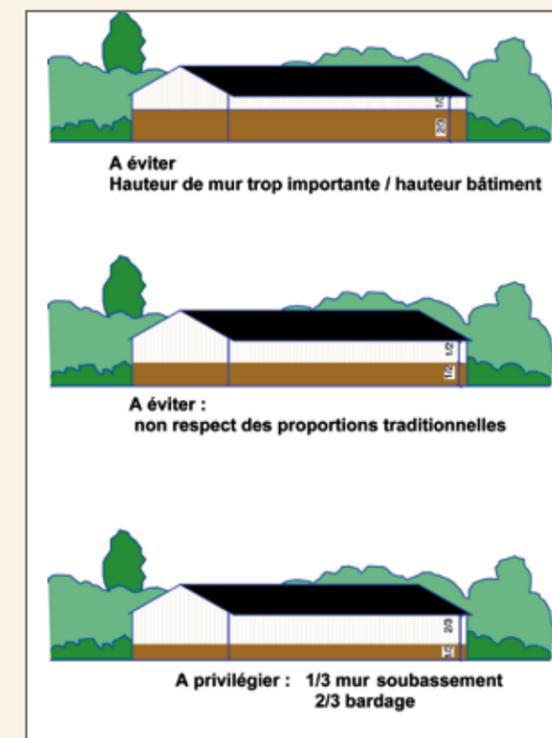
Vue de loin, la couleur des matériaux doit permettre de fondre le bâti avec le paysage : présence de prairie, bois, parcelle cultivée ou bâti existant.

Suivant les endroits où l'on se situe, on pourra privilégier le bois qui s'intègre de façon naturelle dans le paysage. Matériaux économiques, il est possible de varier les styles de pose selon que l'on désire un bardage ajouré ou étanche, vertical ou horizontal.

Un traitement de classes 3 ou 4 confère au bois une grande durabilité, sans nécessité d'entretien. Au fil du temps, les planches vont se patiner et prendre une teinte foncée.

Dans le cas de bardage métallique, on choisira une teinte mate tel que bleu ardoise (RAL 5008) ou vert bronze (RAL 6003).

Pour les filets brise-vent, même principe que pour la tôle, on évitera les teintes très claires en choisissant un filet de couleur mate comme le beige ou le vert bronze.



> La couverture :

Les matériaux trop brillants et de couleurs claires sont à exclure. Les teintes claires et vives sont celles qui ont l'impact visuel le plus prononcé. Par exemple, les plaques translucides en toiture engendrent généralement des reflets disgracieux visibles de loin. Il est nécessaire de limiter leur nombre et d'en étudier leur répartition.

> **La plaque de fibre-ciment** : Ce matériau est très utilisé en couverture de bâtiment agricole en raison de ses avantages. Laisse à l'état naturel, il est clair au départ et se patine avec le temps. En site sensible, on optera pour des plaques teintées noir graphite, ou bleu ardoise ou brun rouge en rapport avec les constructions avoisinantes.

> **Bac acier** : La tôle nervurée pré-laquée existe en de nombreux coloris. On choisira une couleur non brillante de teinte foncée.

