

**DEPARTEMENT DE L'OISE**

**Commune**  
**De Marseille en Beauvaisis**

**Plan Local d'Urbanisme**

**REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 17 décembre 2009

**B&R ingénierie Picardie**  
**97 Route de Calais**  
**Zone artisanale**  
**60112 Troissereux**

**Date :**  
Décembre 2009

# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>   | <b>3</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>                      | <b>7</b>  |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....                                 | 8         |
| CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB.....                                   | 14        |
| CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC.....                                   | 20        |
| CHAPITRE 4 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UI.....                                   | 27        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>                  | <b>32</b> |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....                               | 33        |
| CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....                               | 40        |
| CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....                                | 45        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>                    | <b>48</b> |
| CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....                                 | 49        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET<br/>FORESTIERES .....</b> | <b>55</b> |
| CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....                                 | 56        |
| ANNEXE 1 .....  | 62        |
| LEXIQUE.....  | 62        |

# **TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES**

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 et R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », zones à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

**1 – LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

**UA** - La zone UA correspond aux centres historiques agglomérés existants, à vocation d'habitat, de services et de commerces.

**UB** - Elle correspond à un développement linéaire le long des axes, pouvant accueillir habitat, activités, et services, commerces, artisanat, compatibles avec l'habitat ou équipements.

**UC** – la zone UC correspond à un habitat discontinu, type pavillonnaire en majorité, elle comporte deux sous zones, UCa reprenant les secteurs d'habitat en bande et UCb ne pouvant accueillir que du logement collectif.

**UI** – la zone a pour vocation principale d’accueillir de l’activité industrielle,

**3 – LES ZONES AGRICOLES** auxquelles s’appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

**A** - Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

**4 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES** auxquelles s’appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

**N** - Cette zone est constituée par des 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. On note trois sous secteurs. La zone Nh dédiée à un ancien corps de ferme installé en plaine dont la valeur patrimoniale a permis sa mutation en logements, un secteur Ns où sont autorisées les structures légères en rapport avec la pratique du sport et la zone Nn2000 correspondant à la zone Natura 2000 présente sur la commune.

*Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.*

### **SECTION 1 – Nature de l’Occupation du Sol**

Article 1 – Types d’occupation et d’utilisation du sol interdits.

Article 2 – Types d’occupation et d’utilisation du sol soumis à conditions particulières.

## **Section 2 – Conditions de l’Occupation du Sol**

Article 3 : accès et voirie.

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

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

## **Section 3 : Possibilité maximale d’Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d’Occupation du Sol.

### **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l’autorité compétente.

Lorsqu’un immeuble bâti existant n’est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n’ont pas d’effet sur la règle ou qui n’ont pas pour objet d’aggraver la non conformité à celle-ci.

**TITRE II - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UA correspond au centre historique aggloméré existant, à vocation d'habitat, de services et de commerce.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UA2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels à l'alignement,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UA2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les industries, les entrepôts.
- Les constructions à usage de commerce ou de service sauf celles autorisées en UA2
- Les constructions ou installations à usage artisanal, sauf celles autorisées en UA2
- Les vérandas, sauf celles autorisées à l'article UA2.

#### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis tous les types d'occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées dans l'article UA 1.

Sont autorisées sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- Les constructions ou installations à usage artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation à la condition que celles-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage.
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et de service dont la SHON ne dépasse pas 300m<sup>2</sup>
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques et pour les constructions.
- Sauf en façade sur rue, les vérandas sont autorisées.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte.

#### **Voirie**

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés devront être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

### **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant en respectant ses caractéristiques.

## b) Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle

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

### 3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

#### **ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

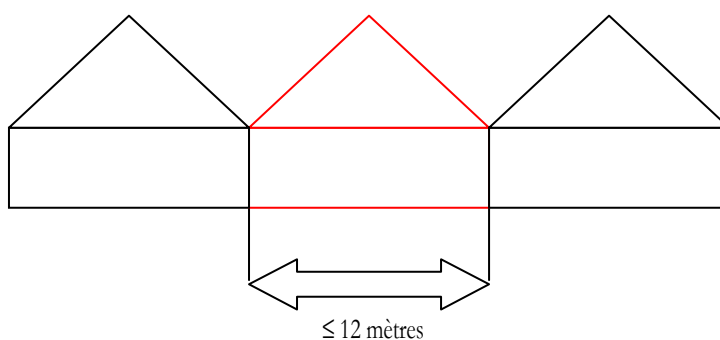
#### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue à l'alignement des voies.

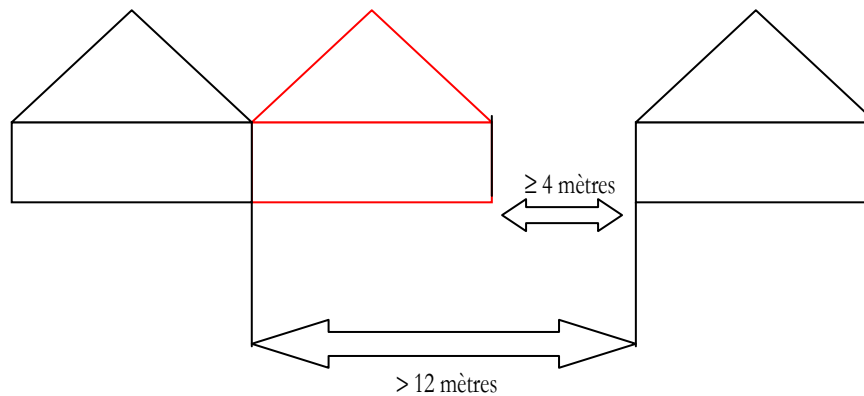
La règle définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas de réparation ou d'aménagement des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient.

#### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement si la largeur de la parcelle est inférieure ou égale à 12m .



Si la largeur de la parcelle dépasse 12 mètres, les constructions seront édifiées sur au moins une des limites séparatives. Dans ce cas, la distance minimale entre la limite séparative et la construction sera au moins de 4 mètres



Si la profondeur du terrain à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement) est inférieure à 15 m, les constructions peuvent être édifiées jusqu'en fond de parcelle.

Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

### **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 4 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardins (définis en annexe).

### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 10 mètres à l'égout des toitures (R+2+C), à 15 mètres au faîtage et un seul niveau de comble.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation d'aménagement ou d'extension de faible ampleur des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures et d'intérêt général.

### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant :

- les percements en façade
- les percements en toiture

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

1. Matériaux, façades :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2. Les percements en façade

A l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales, les percements en façade sur rue seront plus hauts que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° compté par rapport à l'horizontale.
- A l'exception des vérandas ou la toiture en verre est autorisée, la couverture des constructions sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur. Les panneaux solaires sont autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à la construction principale inférieurs à 20m<sup>2</sup>.

4. Les percements en toiture

Les chiens assis sont interdits. La largeur des percements en toiture ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

5. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette élaborée par le CAUE.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

## 6. Les clôtures

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.8 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.80 et 2 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1.8 et 2 mètres

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »
- d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage
- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UA 12 : LE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

La plantation de haies de thuyas, cyprès et autres conifères est interdite.

## ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

A vocation principale d'habitat, cette zone urbaine se situe sur le prolongement du centre ancien en direction de Beauvais sur la RD901. On trouve également cette typologie dans une petite poche située en face des terrains de tennis. Les constructions anciennes y sont prédominantes même si quelques pavillons récents y sont érigés. Le bâti est moins dense qu'en zone Ua.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UB2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels à l'alignement,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UB2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les industries, les entrepôts.
- Les constructions à usage de commerce ou de service sauf celles autorisées en UB2
- Les constructions ou installations à usage artisanal, sauf celles autorisées en UB2
- Les vérandas, sauf celles autorisées à l'article UB2.

#### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous-conditions qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.

- Les constructions ou installations à usage artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation à la condition que celles-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage.
- L'extension, la restauration et la construction de bâtiments à usage agricole à la condition que ceux-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage et qu'ils dépendent d'une exploitation existante.
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et de service dont la SHON ne dépasse pas 300m<sup>2</sup>
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques et pour les constructions.
- Sauf en façade sur rue, les vérandas sont autorisées

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte.

#### **Voirie**

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés devront être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

### **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant en respectant ses caractéristiques.

L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

## b) Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.

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

### 3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

#### ARTICLE UB 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

#### ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

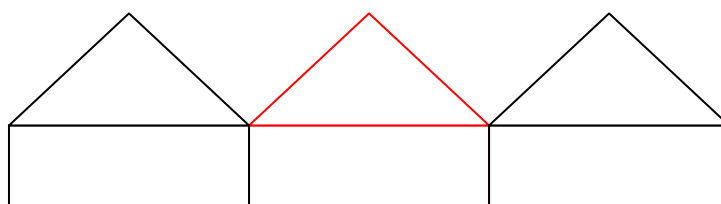
Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue : soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

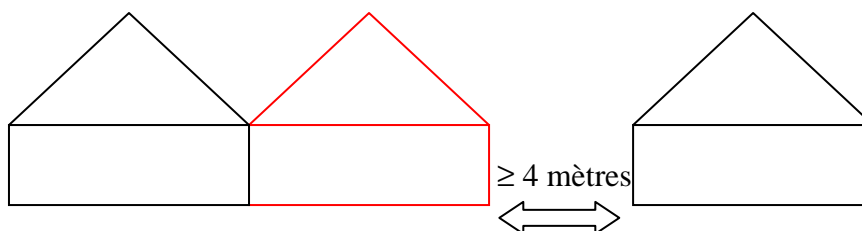
#### ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées

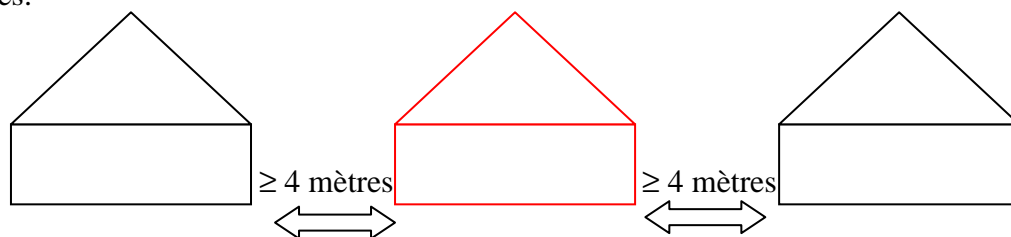
- d'une limite latérale à l'autre et sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement)



- sur une limite séparative et sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement). Dans ce cas, la distance minimale entre la limite séparative et la construction sera au moins de 4 mètres



- en retrait des limites séparatives. Si le retrait est adopté, il ne pourra être inférieur à 4 mètres.



Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

### **ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 4 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardins (définis en annexe).

### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 8 mètres à l'égout des toitures (R+1+C), 15 mètres au faîtage et un seul niveau de comble.

La hauteur des bâtiments agricoles autorisés est portée à 15 mètres au faîtage, et /ou 10 mètres à l'égout du toit..

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation d'aménagement ou d'extension de faible ampleur des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures et d'intérêt général.

### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant :

- les percements en façade
- les percements en toiture

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

1. Matériaux, façades :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle non peinte sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

2. Les percements en façade

A l'exception des portes de garage et des vitrines commerciales, les percements en façade sur rue seront plus hauts que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° compté par rapport à l'horizontale. Pour les bâtiments agricoles, une pente à partir de 12° est autorisée.
- A l'exception des vérandas ou la toiture en verre est autorisée, la couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur. Les panneaux solaires sont autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics
- Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments annexes à la construction principale inférieurs à 20m<sup>2</sup>.

4. Les percements en toiture

Les chiens assis sont interdits. La largeur des percements en toiture ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

5. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette élaborée par le CAUE.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

## 6. Les clôtures

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »
- d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage
- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UB 12 : LE STATIONNEMENT**

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ». La plantation de haies de thuyas, cyprès et autres conifères est interdite.

## ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

A vocation principale d'habitat, cette zone urbaine se situe essentiellement sur la rive Ouest du Petit Thérain. L'habitat pavillonnaire y est le plus représenté parsemé de quelques commerces et services. On recense toutefois deux sous-secteurs :

- Uca, qui possède comme particularité une densité un peu plus importante étant donné la présence d'habitat pavillonnaire en bande.
- Ucb qui ne supporte que de l'habitat collectif

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article UC2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et les aires de sport tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels à l'alignement,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le code de l'Urbanisme, sauf ceux autorisés à l'article UC2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les industries, les entrepôts.
- Les constructions à usage de commerce ou de service sauf celles autorisées en UC2.
- Les constructions ou installations à usage artisanal, sauf celles autorisées en UC2
- Les vérandas, sauf celles autorisées à l'article UC2.

## **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- Les constructions ou installations à usage artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation à la condition que celles-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage.
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> et de service dont la SHON ne dépasse pas 300m<sup>2</sup>
- Les affouillements et exhaussements des sols, lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques et pour les constructions.
- Sauf en façade sur rue, les vérandas sont autorisées

### ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte.

### **Voirie**

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés seront prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

## **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

## Assainissement

### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant en respectant ses caractéristiques.

### b) Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.

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

## 3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

### ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

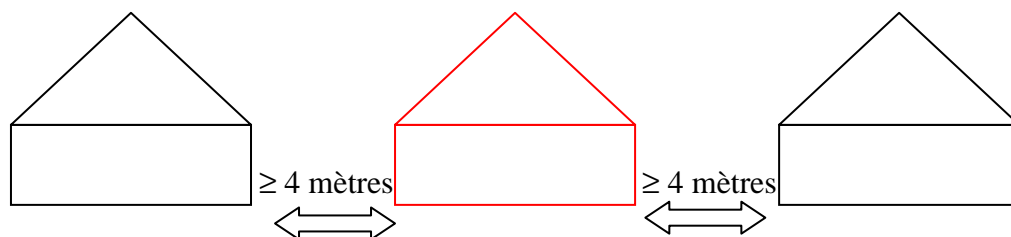
Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient, ni dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension de faible emprise d'une construction existante.

### ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les constructions doivent être implantées en zone UC et UCb*

- Avec un retrait minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et sur une profondeur maximale de 15 m à partir du retrait imposé sur l'alignement.

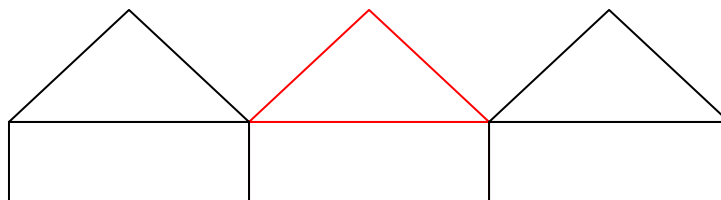


Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

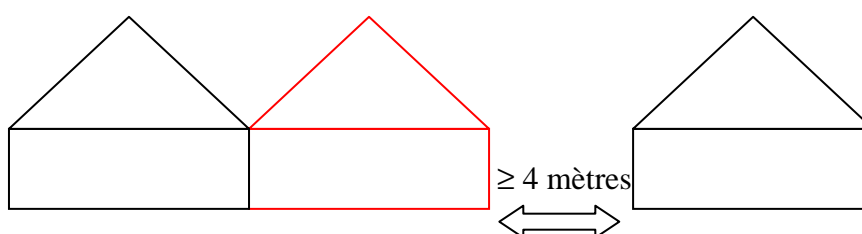
La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

Les constructions doivent être implantées en zone Uca soit :

- d'une limite latérale à l'autre et sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement (ou le retrait imposé sur l'alignement).



- sur une limite séparative et sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement (ou du retrait imposé sur l'alignement). Dans ce cas, la distance minimale entre la limite séparative et la construction sera au moins de 4 mètres



Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent document.

### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

En zone UC, entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être respectée une distance minimale de 4 mètres.

En zone Uca et Ucb, les bâtiments doivent être accolés ou, en cas de non contiguïté, une distance minimale de 4 mètres doit être respecté

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des bâtiments annexes et pour les abris de jardins (définis en annexe).

### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

En zone Uca, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain. Pour les zones UC et Ucb, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra dépasser 30% de la surface du terrain.

### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En zone UC et Uca, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 8 mètres à l'égout des toitures (R+1+C).

En UCb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres (R+3+C)

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation d'aménagement ou d'extension de faible ampleur des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures et d'intérêt général.

### **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant :

- les percements en façade
- les percements en toiture

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

#### 1. Matériaux, façades :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

#### 2. Les percements en façade

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

#### 3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées
- A l'exception des vérandas ou la toiture en verre est autorisée, la couverture des constructions sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur. Les panneaux solaires sont autorisés. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

#### 4. Les percements en toiture

Les chiens assis sont interdits. La largeur des percements en toiture ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

## 5. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette élaborée par le CAUE.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

## 6. Les clôtures

Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.2 et 1.5 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.2 et 1.5 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Soit d'un grillage, d'une hauteur comprise entre 1.2 et 1.5 mètres, doublé ou non par une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » qui se situera en arrière dudit grillage.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »
- d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage
- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.5 et 2 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 12 : LE STATIONNEMENT**

En UC et Uca, pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement aménagé dans la propriété, dont une couverte.

En UCb, pour les constructions à usage d'habitation collective, il doit être réalisé au minimum deux places par logement aménagé dans la propriété dont une en souterrain.

**Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non), il est exigé une place supplémentaire pour quatre logements construits, réservée aux visiteurs.**

**ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations d'arbres à raison d'un arbre pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

La plantation de haies de thuyas, cyprès et autres conifères est interdite.

***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

**ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

## **CHAPITRE 4 - DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UI**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit de zones supportant des activités industrielles.

### ***SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'Article 2 :

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'urbanisme
- Les constructions à usage agricole.

#### **ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le fonctionnement et l'entretien des établissements admis dans la zone.
- Les constructions destinées à la surveillance et à la direction des établissements industriels, à la condition qu'elles soient dans l'enceinte de l'établissement.
- Les constructions à usage de bureau qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements industriels.
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

### ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE UI 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte.

### **Voirie**

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

## **ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordé au réseau public existant en respectant ses caractéristiques.

#### **b) Eaux pluviales**

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle .

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

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement pourront subir un pré-traitement (débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

## **ARTICLE UI 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être érigées à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie publique

Les constructions à usage de gardiennage ou de surveillance peuvent être érigées à l'alignement des voies ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

Les autres constructions ne peuvent être érigées à moins de 10 mètres de l'emprise des voies publiques

## **ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toutes les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

## **ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale de la parcelle.

## **ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au sommet du bâtiment ne peut dépasser 10 mètres. Les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation, acrotère, garde corps, locaux techniques d'ascenseurs...ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

## **ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant :

- les percements en façade
- les percements en toiture

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

### a. Matériaux, façades :

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. La tôle type Bacacier est autorisée pour le bardage et la toiture des bâtiments d'activité.

b. Les percements en façade pour les constructions à usage d'habitation

A l'exception des portes de garage et des vérandas, les baies seront plus hautes que larges. Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

c. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

Constructions à usage d'activités et bâtiments annexes

- Les matériaux utilisés devront être de teinte tuile brunie ou bleu schiste.
- Les percements en toiture devront être alignés les uns par rapport aux autres
- Les tôles translucides sont autorisées.

Constructions à usage d'habitation autorisées à l'article 2

- Les toitures doivent respecter un angle compris entre 35 et 45°, compté par rapport à l'horizontale.
- Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. Leur largeur ne pourra être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

d. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette élaborée par le CAUE.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

e. Clôtures

Les clôtures en plaques de béton sont interdites. Les clôtures seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou d'un mur à condition que celui-ci soit invisible depuis la voie publique. Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ». les plantations de haies de thuyas, cyprès et autres conifères est interdite.

## **ARTICLE UI 12 : LE STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> et d'un bosquet pour 1000 m<sup>2</sup>.

Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

### ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

**TITRE III - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES A  
URBANISER**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Il s'agit de zones naturelles non équipées destinées à être urbanisées à court terme sous forme d'opérations d'ensemble. Elles sont destinées à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes.

### **ARTICLE 1AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sauf celles autorisées à l'article 1AUh2
- Les commerces et services sauf ceux autorisés à l'article 1AUh2,
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le du code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels à l'alignement,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le du code de l'Urbanisme sauf ceux autorisés article AUh2,
- Les industries, les entrepôts
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le du Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions ou installations à usage artisanal, sauf celles autorisées en AUh2
- Les vérandas, sauf celles autorisées à l'article AUh2.

### **ARTICLE 1AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous-conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts, sous-condition qu'ils soient nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations.
- Les constructions ou installations à usage artisanal non soumises à déclaration ou à autorisation à la condition que celles-ci n'occasionnent pas de gêne supplémentaire au voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols lorsqu'ils sont nécessaires pour la recherche, la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- tout commerce présentant une surface de vente inférieure à 300 mètres.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE 1AUH 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte.

#### **Voirie**

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés seront prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

### **ARTICLE 1AUH 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant en respectant ses caractéristiques.

##### **b) Eaux pluviales**

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.

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

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute autre construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

### **ARTICLE 1AUH 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue, avec ou sans retrait par rapport à l'alignement des voies.

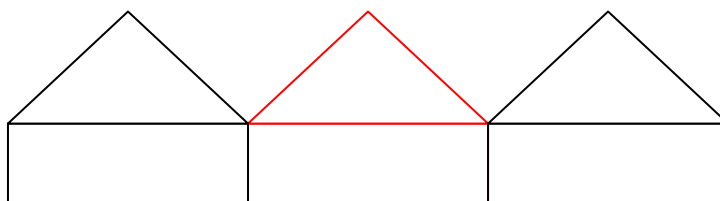
Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres par rapport à l'alignement des départementales D901 et D7.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient.

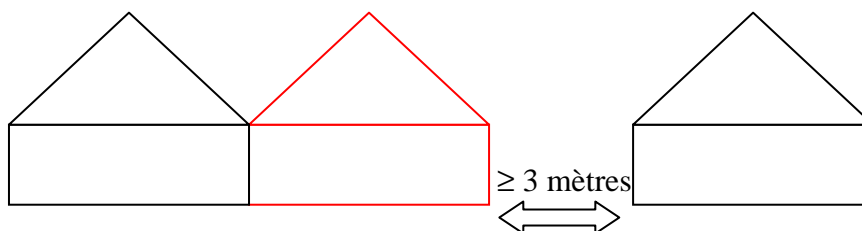
### **ARTICLE 1AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit :

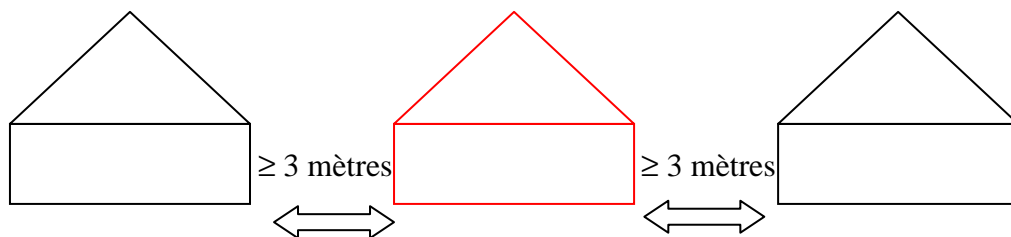
- d'une limite latérale à l'autre et sur une profondeur maximale de 15 m à partir du retrait imposé sur l'alignement.



- Sur une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.



- En retrait de limite séparative. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 3 mètres.



Les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante

### **ARTICLE 1AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUH 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 30 % de la superficie de la parcelle pour de l'habitat pavillonnaire, 50% pour de l'habitat collectif ou semi collectif.

### **ARTICLE 1AUH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout des toitures (R+3+C), et 15 mètres au faîtage

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

### **ARTICLE 1AUH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant :

- les percements en toiture
- l'angle des toitures

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

## **Dispositions particulières**

### 1. Matériaux, façades :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf la tôle type Bacacier,

### 2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Les toits terrasse sont autorisés
- A l'exception des vérandas ou la toiture en verre est autorisée, la couverture des constructions sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur. Les panneaux solaires sont autorisés. La toiture en tôle est interdite, sauf la tôle Bacacier.

### 3. Les percements en toiture

Les chiens assis sont interdits. La largeur des percements en toiture ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

### 4. Les clôtures

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

#### Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1,5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...), située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1,50 et 2 mètres, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie vive ou arbustive.
- d'une haie vive ou arbustive d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage
- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.8 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'utilisation de plaques en béton armé est interdite.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

## 5. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales élaborée par le CAUE.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

## **ARTICLE 1AUH 12 : STATIONNEMENT**

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé 2 places de stationnement par logement :
  - **dans le cas de maison de ville ou d'habitat collectif**, le stationnement pourra être créé en dehors de la propriété, dans un rayon de 150 mètres autour de celle-ci.
  - **pour les autres construction à usage d'habitation**, ces places devront être aménagées dans la propriété et une devra être couverte et close.
- **Pour les autres constructions liées aux activités, services, artisanat**, il est tenu de prévoir une place par emploi et pour les professions comme libérales recevant du public : 6 places pour 500m<sup>2</sup> de SHON.
- **Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non)**, il est exigé une place supplémentaire pour cinq logements construits, réservée aux visiteurs.

### **ARTICLE 1AUH 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions et du stationnement, entre la voie publique et les façades, maintenus libres de clôture seront semés de gazon et doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

La plantation de thuyas et cyprès est interdite

### ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE 1AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

- Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'accueil d'équipements publics, d'activités commerciales et de services.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les habitations sauf celles autorisées à l'article 2,
- Les constructions à usage industriel
- Les installations pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,
- Les parcs d'attractions tels que définis par le code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de toute nature tels que définis par le du code de l'Urbanisme,
- Les groupes de garages individuels à l'alignement,
- Les habitations légères de loisirs définies par le code de l'Urbanisme,
- Les affouillements, exhaussements des sols tels que définis par le du code de l'Urbanisme sauf ceux autorisés article 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières telles que définies par le du Code de l'Urbanisme,
- Les campings et le stationnement des caravanes au sens du code de l'urbanisme,
- Les constructions à usage agricole,
- Les aires de stationnement non liées à une activité implantée dans la zone.

#### **ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et les exhaussements des sols à condition d'être directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits,
- Les installations à caractère public, commercial ou de services, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement susceptible de les accueillir.
- les installations soumises à déclaration et à autorisation à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles fassent partie intégrante du bâtiment (accolées ou incluses) et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE 1AUE 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers.  
La voie ou passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

#### **Voirie**

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

### **ARTICLE 1AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant en respectant ses caractéristiques.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

#### **Eaux pluviales**

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.

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

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement ( débouage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute autre construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

#### **ARTICLE 1AUE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article 1AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD901.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics et/ou d'infrastructures.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus ....).

#### **ARTICLE 1AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autres que les équipements publics doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Le retrait appliqué sera au minimum de 5 mètres

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus ....).

#### **ARTICLE 1AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE 1AUE 9: EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et leurs annexes ne peut excéder 50% de la superficie du terrain. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1AUE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au sommet du bâtiment ne peut dépasser 10 mètres. Les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée ou

de ventilation, acrotère, garde corps, locaux techniques d'ascenseurs...ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus ....).

### **ARTICLE 1AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant les percements en façade

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes. Les panneaux solaires sont autorisés.

#### a. Matériaux, façades

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle non peinte sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. La tôle type Bacacier est autorisée pour le bardage et la toiture des bâtiments d'activité.

#### b. Les percements en façade pour les constructions à usage d'habitation

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

#### c. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes feronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette élaborée par le CAUE.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

#### d. Clôtures

Les clôtures en plaques de béton sont interdites. Elles seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou d'un mur à condition que celui-ci soit invisible depuis la voie publique. Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »

### **ARTICLE 1AUE 12 : STATIONNEMENT**

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

Pour les aires de stationnement de plus de 10 places, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

### **ARTICLE 1AUE 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

En lisière de bois, les fonds de parcelles seront végétalisés par un mélange de haies et d'arbres de haute tige d'essence locale choisis dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le CAUE

Les parcs de stationnement recevront un traitement paysager végétal. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, aires de stockage.

### ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE 1AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone naturelle non équipées destinée à être urbanisées à long terme et qui nécessitent une modification du présent PLU pour bénéficier d'un aménagement. Elle est choisie pour son potentiel à accueillir une délocalisation de la maison de retraite.

#### **ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé

### ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE 2AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

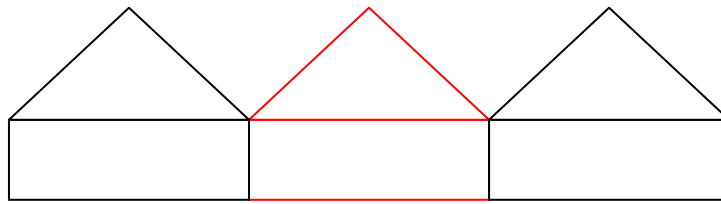
#### **ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue, avec ou sans retrait.

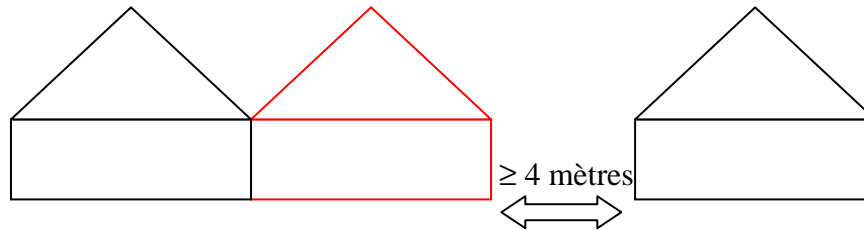
#### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit :

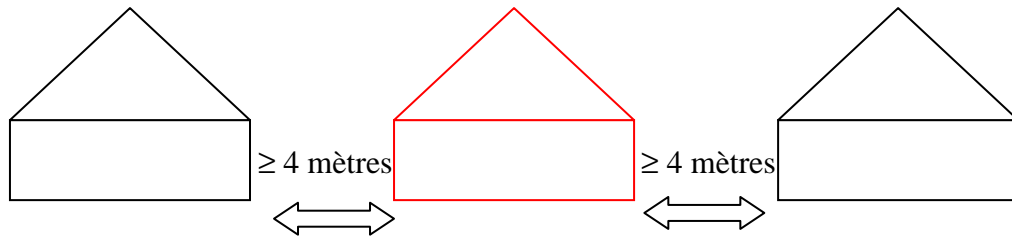
- d'une limite latérale à l'autre.



- Sur une limite séparative. Le retrait adopté par rapport à la deuxième limite ne pourra être inférieur à 4 mètres.



- En retrait de limite séparative. Le retrait adopté par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieur à 4 mètres.



### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Non réglementé

***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

**ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Il est égal à 0

**TITRE IV - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
AGRICOLES**

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de la valeur économique agricole.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article A2,
- Les entrepôts,
- Les constructions à usage de bureaux ou d'artisanat,
- Les établissements industriels et commerciaux ainsi que les dépôts de toute nature assujettis ou non à la loi pour la protection de l'environnement,
- L'hôtellerie, l'hébergement y compris les terrains de camping et le stationnement de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux autorisés à l'article A2,
- Les abris fixes ou mobiles utilisés comme habitation.

#### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions d'habitation directement liées aux activités agricoles dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de SHON;
- Les affouillements ou exhaussement pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques et pour les constructions autorisées,
- Les ouvrages les équipements techniques lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations et constructions relevant des installations classées ou non .....
- les abris pour le bétail
- les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...)
- Les éoliennes de plus de 12 mètres, à condition qu'elles se situent dans une Zone de Développement Eolien (ZDE)

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE A 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. « Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions des articles R111-10 et R111-11 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 (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; 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 ».

#### **2. Assainissement**

##### **a) Eaux pluviales**

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle .

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

##### **b) Eaux usées**

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction, si la présence d'un assainissement s'avère nécessaire et qu'il est impossible de se raccorder au réseau existant, il sera demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées au dit assainissement. Cette superficie ne pourra être inférieure à 250m<sup>2</sup>

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- En dehors des zones non aedificandi
- avec un retrait d'au moins 50 m par rapport à l'axe de la RD901, RD930, RD22 et RD7 pour les constructions à usage d'habitation et 40 m pour les autres constructions ;
- avec un retrait minimum de 40 mètres par rapport à tout autre type de voie publique.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en limites séparatives ou en retrait. Les annexes doivent être accolées à une construction existante, ou en limite séparatives à la condition qu'elles ne soient pas éloignées de plus de 20 mètres par rapport à une construction existante.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas de constructions non contiguës, une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre les constructions.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation n'excèdera pas 7 m, pour les autres constructions, elles ne doivent pas excéder 15 mètres au faîtage et/ou 12 mètres à l'égout de la toiture.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant :

- les percements en façade
- les percements en toiture

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

### **Dispositions particulières**

#### 1. Volume et terrassements :

Les constructions nouvelles, les clôtures, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité architecturale.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

#### 2. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

##### Constructions à usage d'activités agricoles et bâtiments annexes :

Les toitures terrasses sont interdites. Les matériaux utilisés devront être de teinte tuile brunie ou bleu schiste.

##### Constructions à usage d'habitation :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35 et 45°, compté par rapport à l'horizontale. Les toitures terrasses sont interdites pour toutes les constructions.

La couverture des habitations et des bâtiments annexes sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur.

##### Les percements en toiture pour les constructions à usage d'habitation :

Ils seront constitués soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. La largeur des percements en toiture ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

##### Les percements en toiture pour les autres constructions:

Ils seront constitués par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture. Les tôles translucides sont autorisées.

Les percements en toiture devront être alignés les uns par rapport aux autres

### 3. Façades et matériaux pour les constructions d'habitation

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits.
- Les vérandas sont autorisées. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter,
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates, non prévus pour cet usage, est interdit.

### 4. Façades et matériaux pour les autres constructions

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

### 5. Les percements en façade pour les constructions à usage d'habitation

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

### 6. Clôtures :

#### Dans le cas des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle doublée ou non d'un grillage.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

## 7. Les couleurs

- Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette élaborée par le CAUE.

- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il doit être réalisé au minimum deux places par logement..

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

1. Les bâtiments de grande longueur doivent être masqués, au moins partiellement, par des plantations de haies constituées d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »
2. Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies et cheminements, doivent être entourées d'une haie de végétation à feuillage persistant et formant un écran.

## ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)**

Non réglementé.

**TITRE V - DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX ZONES  
NATURELLES ET FORESTIERES**

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## CARACTERE DE LA ZONE

---

Cette zone est constituée par des 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. Elle comprend deux sous secteur :

- Ns où sont autorisés des aménagements sportifs et de loisir.
- Nh qui correspond à l'ancien corps de ferme isolé situé au Sud Est du territoire.
- Nn2000 qui correspond aux zones couvertes par le site Natura 2000

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les industries, les commerces, les bureaux,
- L'hébergement hôtelier,
- L'artisanat,
- Les entrepôts,
- Les constructions ou installations à destination agricole,
- Les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ou de loisir.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans la zone N, sont autorisés :

- Les affouillements ou exhaussements pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- Les ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment concernant les voiries et les réseaux divers.
- Pour les constructions existantes, la reconstruction à l'identique.
- Les abris pour animaux

#### Sous Secteur Nh, sont autorisés en plus de la zone N :

- Les bâtiments annexes et extensions liés aux constructions à usage d'habitation existante

#### Sous Secteur Ns, sont autorisés en plus de la zone N :

- Les aménagements légers de loisirs ainsi que les équipements sportifs
- En NN2000, aucune construction n'est autorisée.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE N 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sera édifié, et notamment satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. « Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions des articles R111-10 et R111-11 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 (article L2224-9 du code général des collectivités territoriales) ; 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 ».

### **Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

A défaut de branchement possible sur le réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être équipée d'un système de traitement des eaux usées aux normes en vigueur au moment de la construction.

#### **b) Eaux pluviales**

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.

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

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

## **ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pour toute construction, si la présence d'un assainissement s'avère nécessaire et qu'il est impossible de se raccorder au réseau existant, il sera demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute plantation, construction, et stationnement pour les raisons techniques liées au dit assainissement. Cette superficie ne pourra être inférieure à 250m<sup>2</sup>

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en limite séparative
- à une distance au moins égale à 4 mètres.

Les annexes doivent être accolées à une construction existante, ou en limite séparatives à la condition qu'elles ne soient pas éloignées de plus de 10 mètres par rapport à une construction existante.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures (R+1+C).

La hauteur maximale des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit, exception pour les abris pour animaux dont la hauteur est limitée à 5 mètres.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation d'aménagement ou d'extension de faible ampleur des constructions existantes, ni dans le cas d'équipement d'infrastructures et d'intérêt général.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant :

- les percements en façade
- les percements en toiture

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

### 1. Matériaux, façades :

#### Façades et matériaux pour les constructions d'habitation

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle non peinte sont interdits.
- L'emploi en façade de bardages métalliques non peints et de tous matériaux hétéroclites ou disparates, non prévus pour cet usage, est interdit.
- Les matériaux employés devront respecter la plaquette de recommandations architecturales éditée par le CAUE de l'Oise.

### 2. Les percements en façade

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

### 3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

Les matériaux utilisés devront être choisis dans la plaquette de recommandations architecturales élaborée par la CAUE de l'Oise

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 35 et 45°, compté par rapport à l'horizontale.

La couverture des constructions des habitations et des bâtiments annexes sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur. Les matériaux employés devront respecter la plaquette de recommandations architecturales éditée par le CAUE de l'Oise. Les panneaux solaires sont autorisés.

#### Les percements en toiture

Ils seront constitués soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit posées et encastrées dans la couverture.

Les percements en toiture devront être alignés les uns par rapport aux autres

Leur largeur ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur.

Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

#### 4. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette par le CAUE.

Une harmonie devra être trouvée entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

#### 5. Les clôtures

Les clôtures autres qu'agricoles seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » située à l'intérieur de la parcelle
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie » doublée ou non d'un grillage.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprès et autres conifères sont interdites.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

#### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Non réglementé.

### ***SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS***

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

# ANNEXE 1

## LEXIQUE

### Définition des diverses terminologies

#### A ABRI DE JARDIN

L'abri de jardin est une construction installée dans le jardin dont l'emprise au sol ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et 3 mètres de hauteur.

#### B ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, y compris les circulations piétonnes (trottoirs). L'alignement délimite l'emprise du domaine public.

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

#### C BATIMENT ANNEXE

Est qualifié de bâtiment annexe, toute construction non destinée à l'habitation sise sur un même terrain qu'une construction d'habitation, et de SHON supérieure à 5 m<sup>2</sup> mais inférieure à 50% de la SHON du bâtiment principal.

#### D COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de planchers hors œuvre net}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> affecté d'un COS de 0,50, il est possible de construire

$$1000 \times 0,50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvre (surface nette)}$$

#### E EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

#### *F EMPRISE ET PLATEFORME D'UNE VOIE*

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules motorisés) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

#### *G EXHAUSSEMENT DE SOL*

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

#### *H SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE*

La surface de plancher hors œuvre brute de construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

1. dans certaines limites :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, sont considérées comme combles, les surfaces de plancher dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

3. des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

#### *I VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)*

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et pluviales), d'adduction d'eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution,...