

Commune de

LE VAUROUX

PLAN LOCAL  
D'URBANISME

Révision allégée

DOCUMENT  
PROVISOIRE

ARRET

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
25 oct. 2018

EXTRAIT

REGLEMENT ECRIT



**SOMMAIRE**

ZONE UA ..... 3  
ZONE UL ..... 15



## ZONE UA

Il s'agit du secteur bâti le plus dense du Vauroux. Constitué le long des tracés viaires d'origine, sous forme de « village-rue », la continuité bâtie y est assurée tantôt par le bâti rural, implanté à l'alignement, le plus souvent par le pignon, tantôt par les murs de clôture en pierres ou en briques.

Cette zone constitue la partie vitale de la commune et le siège principal de son identité. Elle présente également un fort caractère patrimonial.

La confortation de l'animation de centre-village à vocations multiples, la valorisation des paysages urbains historiques et la qualité de composition architecturale et paysagère sont recherchées.

**ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel ou d'entrepôt.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage hôtelier hormis ceux admis à l'article 2.
- L'implantation des constructions à usage agricole.
- Les dépôts et décharges de toute nature.
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-homes.

**ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

***Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous :***

- l'implantation ou l'extension mesurée des constructions et utilisations du sol :
  - \* à usage de stationnement sous réserve d'être liées à l'implantation ou l'extension des constructions autorisées dans la zone ;
  - \* d'artisanat, de bureaux, de commerce à condition qu'elles comptent moins de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...).
- Les travaux d'entretien, l'adaptation et la réfection des constructions à usage agricole, avec ou sans changement de destination, à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas une situation de non-conformité aux articles 3 à 14 du présent règlement.
- L'extension des constructions à usage agricole, dans le cadre des activités existantes, sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...).
- Les activités d'accueil et de tourisme en milieu rural (vente à la ferme, chambres d'hôtes, ferme-auberge, etc.), à condition qu'elles prennent place dans le bâti existant et qu'elles fassent l'objet d'un traitement approprié de leur insertion dans la zone destiné à prévenir les nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation (aspect dévalorisant des

abords, multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, atteintes aux conditions d'environnement des unités foncières voisines : vue, ensoleillement, gêne sonore, etc.).

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles soient conformes aux règles de la zone et qu'elles ne portent pas atteinte aux conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, gêne sonore, stationnement et circulations automobiles induites...) de manière incompatible avec la fonction résidentielle de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie, de gestion hydraulique ou aux aménagements paysagers des espaces libres autorisés.

\*

\* \*

## PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

### Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

### Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Pour les parties de la zone incluses dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable institué par déclaration d'utilité publique en date du 8 février 1991, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux servitudes instaurées telles que présentées à l'annexe « plan des périmètres de sécurité liés au captage d'eau potable ».

### Marnières et Carrières

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

## **Exposition au plomb**

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

## **Élément de patrimoine inventorié**

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « inventaire du patrimoine bâti et naturel » – ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

## **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Lorsque le terrain est bordé en façade sur rue d'une haie ou d'un mur protégé au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, l'accès devra respecter les trouées indiquées au plan de découpage en zones (dans le cas précis où les trouées sont permises).

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

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

### **Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

### **Assainissement**

#### *Eaux usées*

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Toutefois, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur un réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la



réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau.

#### *Eaux pluviales*

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, récupérateurs d'eau, etc.).
- Pour tous projets de construction, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquentennale.
- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

#### **Réseau électrique**

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

#### **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions autorisées doivent assurer une implantation cohérente avec les constructions voisines existantes :
  - soit à l'alignement ;
  - soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres et un maximum de 20 mètres.
- Pour la partie non bâtie de la parcelle, le continuum bâti sur rue doit être assuré par l'édification, simultanément avec celle de la construction principale, d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire le retrait sur l'alignement existant, le cas échéant.

- Les extensions de constructions agricoles autorisées, doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement ;
  - soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

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

- Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative au plus.
- En cas de retrait de la limite séparative, la marge de recul à réserver par rapport à la limite de propriété doit être égale :
  - à 3 mètres minimum sur l'une des limites latérales,
  - à 1,5 mètre minimum sur les autres limites.
- L'implantation en limite de fond de parcelle est interdite sauf pour les abris de jardin.
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies par le PLU, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

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

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation ou d'instabilité des sols, il n'est fixé aucune prescription pour la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation ou d'instabilité des sols, il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures. S'agissant de terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 m à partir de l'alignement (actuel ou futur repéré au document graphique du règlement), la hauteur des constructions sera mesurée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 m, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.
  - La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder R+1+C (1 seul niveau de comble aménageable) soit 8,5 mètres.
  - Pour les constructions agricoles, la hauteur maximale des constructions est portée à 15 mètres.

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'architecture souhaitée pour la zone du « village-rue » doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportion des percements, de matériaux et de couleur, sans que soit exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- Pour les éléments « patrimoine bâti », au sens de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteinte aux éléments répertoriés ou à leur environnement.
- Les dispositifs de type « climatisation » doivent rester invisibles depuis l'espace public et ne doivent pas porter atteinte aux conditions d'environnement visuel et sonore des unités foncières voisines.

### **Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites.

### **Toitures**

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les toitures à quatre pans sont interdites.
- Pour les toitures à deux pans, la pente de toiture doit être comprise entre 35° et 55°, sauf pour les constructions agricoles, où la pente peut être abaissée jusqu'à 10°.
- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les lucarnes et les châssis de toit, doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble. Elles ne peuvent représenter plus de 15 % de la surface totale de la toiture.
- Les verrières, doivent être intégrées à la conception architecturale d'ensemble. Elles ne peuvent représenter plus de 30 % de la surface totale de la toiture.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, etc. doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la toiture.
- Les toitures des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie (couleur et / ou matériaux) avec ceux de la construction principale.

## **Façades**

- Les différentes façades (incluant les murs pignons) doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.
- Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition de la façade.
- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, chaînages ou entablements brique... doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

## **Energies renouvelables**

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- Les installations de type « pompe à chaleur » doivent rester non visibles depuis l'espace public et ne pas porter atteinte aux conditions d'environnement sonore des unités foncières voisines.

## **Matériaux et couleurs :**

- Il est nécessaire de se référer à la palette des couleurs établie par le CAUE de l'Oise.

### **En toiture,**

- sont recommandés :
  - \* la tuile plate ou mécanique de ton rouge / rosé / brun clair (teinte chocolat, tuile vernissée interdite),
  - \* l'ardoise bleue,
  - \* pour les bâtiments agricoles existants, les bacs aciers et les plaques de type fibrociment dans les mêmes coloris que la tuile ou l'ardoise.
- sont interdits :
  - \* les plaques ondulées en tôle ou en plastique,
  - \* les bardeaux d'asphalte,
  - \* les membranes,
  - \* le chaume.

### En façade,

- sont recommandés :
  - \* la brique, dans les tons rouges et ocres (hors brique flammée ou « brique léopard »), la pierre, le silex, le bois.
  - \* l'emploi de plaquettes de briques de parement en appui de fenêtre ou en soubassement de mur, pour les constructions neuves,
  - \* les pierres et briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.
- sont interdits :
  - \* l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...),
  - \* la fausse pierre, le faux bois, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits,
  - \* l'emploi de clins PVC imitation bois est toutefois admis dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur à condition que les travaux ne concernent pas un bâtiment ancien en brique et qu'ils respectent les teintes préconisées par le CAUE 60,

### Menuiseries et ferronneries

- Les volets-roulants sont autorisés à condition que le caisson-enrouleur soit installé à l'intérieur du bâtiment et que la porte n'ouvre pas sur rue.

### Les clôtures

- Les clôtures doivent être réalisées de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.
  - La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf à prolonger une clôture existante.
    - \* Un dépassement de 50 cm maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails ou pour les clôtures établies sur un terrain en pente (décrochements successifs).
    - \* Un dépassement d'2 mètres maximum sera admis dans le cadre de la réalisation d'une entrée couverte de type « porte charretière ».
  - Les clôtures sont constituées :
    - \* soit d'une partie pleine n'excédant pas le tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontée d'un dispositif à claire-voie type grille à barreaudage droit, d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.
    - \* soit d'un mur plein : à condition qu'il s'agisse de la réhabilitation ou du prolongement, dans le respect de ses caractéristiques (hauteur, matériaux, existence ou non d'un chaperon...) d'un mur existant.
    - \* Les haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être doublées que d'un grillage vert, monté sur des poteaux métalliques de même couleur.
  - Sont interdits :
    - \* les plaques de béton pour la réalisation des murs pleins,
    - \* les plaques de tôle,
    - \* les parpaings non revêtus.

- Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans la zone.
- Les citernes (gaz liquéfié, mazout, récupération d'eau pluviale) doivent restées non visibles depuis la rue ; elles doivent être enterrées ou masquées par une haie vive.
- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision– Multimédia :
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Collecte des déchets : les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

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

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

<b>Nature de la construction</b>	<b>Nombre de places requises*</b>
1. Constructions à usage d'habitation	
	2 places / logement
2. Activités autorisées	
• Bureaux	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface inférieure à 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
• Commerces	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface inférieure à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
• Artisanat	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
3. Activité de tourisme et d'accueil en milieu rural autorisées (vente à la ferme, gîte, chambre d'hôte...)	
	1 place par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher
4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
• Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Etablissements festif, culturel ou sportif	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
• Etablissement d'enseignement (de formation...)	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

*Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.*

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, commerces, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les bâtiments d'habitations groupés ou collectifs et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
  - \* 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
  - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
  - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils doivent représenter au moins 35% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

La composition doit privilégier :

- \* la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - \* la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
  - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
  - Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés ( article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).
  - L'abattage d'arbre, sans compensation par la plantation d'un nouveau sujet est interdit.
  - Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : platebandes engazonnées ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.
  - Dans les espaces boisés classés, tout changement d'affectation des terrains et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits. Les constructions doivent respecter une marge de recul non aedificandi de 15 mètres au moins par rapport aux espaces boisés classés.

**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

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



## ZONE U<sub>L</sub>

Il s'agit du secteur situé en cœur de bourg, regroupant l'ensemble des équipements communaux (mairie, école, salle polyvalente) et dédié à l'aménagement d'équipements publics ou d'intérêt général. Cette zone est à vocation sportive, de loisirs, socio-culturelle...

**ARTICLE U<sub>L</sub> 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- L'implantation ou l'extension des constructions à usage d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt.
- L'implantation des constructions à usage exclusif de bureau.
- L'implantation des constructions à usage d'habitation.
- Les dépôts et décharges de toute nature
- les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- L'ouverture de carrière.
- Les terrains de camping ou de caravanage.
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-homes.

**ARTICLE U<sub>L</sub> 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

***Toute utilisation du sol est autorisée, sous réserve des interdictions définies à l'article 1 et des conditions énoncées ci-dessous.***

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- l'implantation ou l'extension des constructions et utilisations du sol à usage de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie, de gestion hydraulique ou aux aménagements paysagers des espaces libres autorisés.
- Les constructions et installations liées aux activités socio-culturelles, de détente, de loisirs et de sports de plein air dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées par leur fréquentation.
- Les travaux d'entretien, l'adaptation, la réfection, ou l'extension mesurée, des constructions autorisées à condition que les travaux envisagés soient sans effet ou n'aggravent pas une situation de non-conformité aux articles 3 à 14 du présent règlement.

\*

\* \*

## PROTECTION – RISQUES ET NUISANCES

### **Risque d'inondation pluviale**

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété, suivant les prescriptions de la collectivité.

### **Alimentation en eau destinée à la consommation humaine**

Pour les parties de la zone incluses dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable institué par déclaration d'utilité publique en date du 8 février 1991, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent se conformer aux servitudes instaurées telles que présentées à l'annexe « plan des périmètres de sécurité liés au captage d'eau potable ».

### **Marnières et Carrières**

Par référence aux risques liés à la stabilité de certains sols, l'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol au point de vue de la stabilité, faite à leur initiative et sous leur responsabilité : certains secteurs concernés par les marnières étant inconstructibles.

- **Marnière dont la présence est certaine** : à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.
- **Présomption de cavités souterraines** : dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

### **Exposition au plomb**

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

### **Élément de patrimoine inventorié**

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « inventaire du patrimoine bâti et naturel » – ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la déclaration préalable).

**ARTICLE U\_L 3 : ACCES ET VOIRIE****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

**ARTICLE U\_L 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX****Eau potable**

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement.

**Assainissement***Eaux usées*

En cas d'assainissement autonome, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m<sup>2</sup> minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement.

Toutefois, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur un réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant. Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de réseau.

*Eaux pluviales*

- Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont. Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux par la mise en place d'une limitation de débit par stockage ou autre (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).
- Pour tous projet de construction, Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le débit de fuite des ouvrages de régulation est limité à 0,7 l/s/hectare imperméabilisé pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- Les eaux issues des parkings de plus de 10 places doivent subir un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet.

### **Réseau électrique**

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

### **ARTICLE U<sub>L</sub> 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE U<sub>L</sub> 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire le retrait sur l'alignement, le cas échéant.

### **ARTICLE U<sub>L</sub> 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.
- En cas de retrait des limites séparatives, la marge sera d'au moins 3 m.

### **ARTICLE U<sub>L</sub> 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation ou d'instabilité des sols, il n'est fixé aucune prescription pour la construction de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain.

### **ARTICLE U<sub>L</sub> 9 : EMPRISE AU SOL**

Sauf prescriptions spécifiques liées aux risques d'inondation ou d'instabilité des sols, il n'est fixé aucune prescription d'emprise au sol pour les constructions à implanter dans la zone.

### **ARTICLE U<sub>L</sub> 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions autorisées est mesurée du terrain naturel (niveau du sol avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet) à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

**ARTICLE U<sub>L</sub> 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs de type « climatisation » doivent rester invisibles depuis l'espace public et ne doivent pas porter atteinte aux conditions d'environnement visuel et sonore des unités foncières voisines.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
- Pour les éléments « patrimoine bâti », au sens de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés ou à leur environnement.

**Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites.

**Toitures**

- Les toitures doivent présenter une unité de conception.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Les lucarnes, les châssis de toit et les verrières, doivent être intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments tels que cheminées, etc. doivent s'intégrer dans la composition de la toiture.

**Façades**

- Les différentes façades (incluant les murs pignons) doivent présenter une unité d'aspect permettant d'être en harmonie avec l'environnement de la construction et, recevoir un traitement de qualité permettant de garantir une bonne tenue dans le temps.
- Les façades des bâtiments annexes doivent être traitées en harmonie avec ceux de la construction principale.
- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition de la façade.
- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, chaînages ou entablements brique... doivent sauf impossibilité technique avérée, être conservés et restaurés notamment à l'occasion des ravalements.

### **Energies renouvelables**

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- Les installations de type « pompe à chaleur » doivent rester non visibles depuis l'espace public et ne pas porter atteinte aux conditions d'environnement sonore des unités foncières voisines.

### **Menuiseries et ferronneries**

- Les volets-roulants sont autorisés à condition que le caisson-enrouleur soit installé à l'intérieur du bâtiment et que la porte n'ouvre pas sur rue.

### **Matériaux et couleurs :**

- Il est recommandé de se référer à la palette des couleurs établie par le CAUE de l'Oise.
  - Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.
  - Dans le cas de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, les travaux d'extension, d'adaptation ou de réfection doivent être conduits dans le respect des caractéristiques architecturales (matériaux et couleurs) du bâti.
- Nonobstant le caractère prescriptif des dispositions ci-dessus, les projets contemporains de qualité témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant, sont autorisés dans la zone.
- Télécoms – Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia :
  - Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés.
- Collecte des déchets : les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur le terrain.

### **ARTICLE U<sub>L</sub> 12 : STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au moins :

<b>Nature de la construction</b>	<b>Nombre de places requises*</b>
1. Activités autorisées	
• Bureaux	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface inférieure à 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
• Bâtiments d'administration publique	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissements festif, culturel ou sportif</li> </ul>	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Etablissement d'enseignement (de formation...)</li> </ul>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

*Toute tranche engagée est prise en compte pour le calcul du nombre de places dues.*

- Pour les groupes d'habitations, établissements d'activités, commerces, équipements, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules concernés par l'opération envisagée.
- Pour les bâtiments d'habitations groupés ou collectifs et ceux recevant du public, une aire aménagée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins :
  - \* 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :
  - avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
  - sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.
- Constructions ou établissements non prévus ci-dessus : ils sont assimilés aux constructions ou établissements ci-avant par décision de l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire.

### **ARTICLE U<sub>L</sub> 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les espaces libres de construction et de circulation doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Ils doivent représenter au moins 45% de la surface totale du terrain.

Ces espaces paysagers et plantés peuvent comprendre les toitures-terrasses végétalisées accessibles, des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings, espaces de circulation automobile, dalles, terrasses ou piscines.

La composition doit privilégier :

- \* la continuité avec les espaces libres des terrains voisins ;
  - \* la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- Les plantations doivent être composées d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexes (Titre 6).
  - Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces minéraux intérieurs sont de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
  - Les éléments naturels repérés au document graphique du règlement et à l'annexe « Inventaire du patrimoine bâti et naturel » doivent être préservés ( article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).



- L'abattage d'arbre, sans compensation par la plantation d'un nouveau sujet est interdit.
- Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'une composition paysagère : platebandes engazonnée ou plantées d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants destinés à les diviser et les masquer depuis les voies publiques.

**ARTICLE U<sub>L</sub> 14 :      COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

**ARTICLE U<sub>L</sub> 15 :      OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE U<sub>L</sub> 16 :      OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX  
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

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