

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existent à la périphérie des différents secteurs de cette zone. Les constructions y sont donc autorisées lors d'une opération d'aménagement (lotissement, ZAC, constructions groupées,...) organisées suivant des schémas d'ensemble, établis pour chaque secteur, suivant lesquels les constructeurs participeront à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Elle correspond aux secteurs d'extension figurant dans les orientations générales d'aménagement du P.A.D.D., en distinguant les extensions de type habitat, équipements et services, des extensions destinées à l'accueil d'activités économiques. Il s'agit, d'une part, du secteur 1AUh "La Couture" et du secteur 1AUh au lieu-dit « Jardin Alfond ». Le secteur 1AUh est destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération d'aménagement avec schéma d'ensemble.

D'autre part, est délimité un secteur 1AUe situé au lieu-dit "La Croix Rouge" dans le prolongement de la zone UE réservée à l'accueil d'activités économiques. Le secteur 1AUe est ainsi voué à accueillir à court terme de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, de services ou de bureaux, à autoriser l'extension des entreprises existantes, à permettre la délocalisation éventuelle des entreprises implantées dans le village dans le cadre d'un projet d'extension.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt de plus de 1000 m² de Surface Hors Œuvre Brut (SHOB).
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage équestre (ou hippique).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.

-
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.
 - Les constructions provisoires ou à caractère précaire en tôle ondulée, en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, ...).
 - Les postes de distribution de carburant.

Article 1AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur 1AUh :

- Les lotissements et ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, s'accompagnant d'activités commerciales, de services, de bureaux et de petit artisanat, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
- Les activités commerciales, de services, de bureaux et de petit artisanat, qu'elles relèvent des installations classées ou non, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Pour le secteur repéré au plan de découpage en zones au 1/2000è (pièce 3c) et suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, au moins 20% du programme de logements possibles sera affecté à des catégories de logements de type locatif ou accession, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans le secteur 1AUe :

- Les installations classées ou non à usage d'activités, de commerces, de services, et artisanales, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les équipements publics de sports, de loisirs et de détente, ainsi que les aires de stationnement publiques, dans la mesure où elles ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.),
- b) les constructions et installations publiques d'intérêt général,

3) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RN32 - voie classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune -, et situés dans une bande de 300 mètres de la voie ferrée (ligne Creil-Jeumont) - voie classée de type 1 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques figurent dans l'annexe correspondante.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le réseau public.
- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur 1AUh :

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques.

Dans le secteur 1 AUe :

- Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparativesDans le secteur 1AUh :

- Les constructions implantées à l'alignement seront implantées sur au moins une des limites séparatives.
- En cas de retrait par rapport à l'alignement, les constructions principales seront implantées à au moins 3 mètres d'une des limites séparatives.
- Un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m² de S.H.O.B. édifié en complément d'une construction principale pourra s'implanter sur une des limites séparatives, en particulier lorsqu'il viendra s'accoler à un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Dans le secteur 1AUe :

- Les constructions ou les installations seront réalisées à au moins 5 mètres des limites séparatives.
- Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les logements autorisés et les constructions à usage de bureaux.
- Lorsqu'un bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriétéDans le secteur 1AUh :

Non réglementé.

Dans le secteur 1AUe :

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1AU 9 - Emprise au solDans le secteur 1AUh :

Non réglementé.

Dans le secteur 1AUe :

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés aux habitations est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,50 mètres à l'égout du toit et à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres. La hauteur des totems ou mâts est limitée à 10 mètres.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions nouvelles doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte et s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit. La simplicité des volumes est de rigueur.

Se référer à la plaquette des recommandations architecturales de la Communauté de Communes des 2 Vallées, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise annexé au règlement et disponible en Mairie.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Si un sous-sol ou un vide sanitaire est projeté, le niveau de rez-de-chaussée ne pourra être à plus de 0,50m du terrain naturel, cette hauteur étant mesurée dans le cas d'un terrain en pente, au droit de la façade la plus enterrée. Les accès au garage en sous-sol sur la façade côté rue sont interdits.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens ou mortier bâtard à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Pour les tons à utiliser, se référer à la palette de teinte figurant dans la plaquette du C.A.U.E. de l'Oise.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable.

Sont interdits les enduits à gros relief, le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, les pierres apparentes dispersées dans l'enduit, les faux joints, les joints creux ou rehaussés ou peints à l'enduit.

Les bâtiments d'activités pourront utiliser du bois ou des bardages qui seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, plus de deux teintes pourront être utilisées.

- Les ouvertures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garages). Les ouvertures dans la toiture seront alignées sur celles de la façade.

Les huisseries peintes respecteront le nuancier traditionnel de Pimprez (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette du C.A.U.E.).

Les volets seront de préférence à deux pans ouvrant à la française en bois peint, sans écharpe, ou des persiennes métalliques peintes notamment pour les constructions en brique. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

- La toiture :

Les toitures des constructions principales doivent avoir au moins 2 versants.

La pente des toitures principales des constructions à usage d'habitation sera au minimum de 40° sur l'horizontal.

La couverture des habitations sera réalisée en petite tuile plate de teinte rouge flammée de format 16 x 24 (70/m²) ou tout autre matériau de substitution de teinte dans la masse et d'appareillage identique, en tuile mécanique sans côte verticale apparente (20/m²), en tuile mécanique à côte (type tuile de Beauvais), en ardoise naturelle ou fibro-ciment.

Les lucarnes doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront à deux pans dite jacobine, à la capucine, ou à pignon implantées juste au-dessus de la ligne d'égout. La lucarne pendante dite meunière est également autorisée. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives.

Les couvertures des bâtiments d'activités seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades).

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés dans la construction principale.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale donnant sur la rue.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune) ou gris moyen ou gris sombre. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

Pour les vérandas, elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : volume, aspect, couleur, relative continuité avec la pente de la toiture.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront de préférence enterrées. En cas d'impossibilité, elles seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Elles seront à dominante végétale : barrière, grillage ou barreaudage simple sur soubassement ne dépassant pas 0,80 mètre de hauteur, doublés d'une haie vive composée d'essences locales. Les grillages seront posés sur des poteaux à profilés fins de même teinte (vert, gris moyen ou sombre).

Les clôtures sur rue en plaques de béton armé entre poteaux ne sont pas autorisées. Pour les clôtures en limites séparatives est néanmoins tolérée une plaque de 0,50 mètre en soubassement.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public.

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au moins 1 place par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au minimum 2 places par logement

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

au moins 2 places par tranche de 50 m² de plancher hors oeuvre nette de construction,

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

- pour les hôtels et les restaurants :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

- pour les établissements industriels et artisanaux :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors-oeuvre nette de construction.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur 1AUe, en plus des emprises réservées au stationnement, doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.

Dans le secteur 1AUh, sur une opération d'ensemble à vocation d'habitat, au moins 5% de l'emprise totale aménagée doit être vouée à la réalisation d'un espace commun à vocation récréative.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives d'essences locales.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

Pour les nouvelles plantations, des essences locales seront utilisées (hêtre, frêne, bouleau, robinier, aulne, merisier, tilleul, marronnier, arbres fruitiers, charme, etc.). Les haies de clôtures seront taillées et composées de troène, charme, if, mahonia, érable champêtre, etc. Se référer aussi la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le C.O.S. est fixé à 0,40 pour l'habitat.

Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions autorisées.