

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

14U16

Rendu exécutoire  
le



## RÈGLEMENT

Date d'origine :

Juillet 2021

**4a**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **4 avril 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **12 Juillet 2021**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



## SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>		page 2
<b>TITRE II</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 4
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone UA	page 5
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone UB	page 16
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone UD	page 27
CHAPITRE 4	Dispositions applicables à la zone UE	page 34
<b>TITRE III</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	page 41
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone 2AU	page 42
<b>TITRE IV</b>	<b>- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	page 44
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone A	page 45
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE</b>		page 52
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone N	page 53
<b>TITRE VI</b>	<b>- ANNEXES DOCUMENTAIRES</b>	page 63
GLOSSAIRE		page 64
EXTRAIT DU CODE CIVIL		page 73
Extrait de l'étude sur les aléas de risques naturels		(copie ci-annexée)
Règlement du SAGE de la vallée de la Nonette		(fiches ci-annexées)
Plaquette de recommandations architecturales		(copie ci-annexée)
Plaquettes de recommandations paysagères ("Plantons dans l'Oise" et "Arbres et haies de Picardie")		(copie ci-annexée)

***Le glossaire figurant en annexe du présent document vient apporter des précisions sur le sens des termes employés dans les différents articles du règlement. En outre, la justification des dispositions réglementaires figurant dans le dernier chapitre du rapport de présentation permet d'aider à la traduction de la règle en cas de litige sur son interprétation.***

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la Commune de Vineuil-Saint-Firmin.

#### Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme.
- b) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

#### Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

- section I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- section II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage
- section III Equipement et réseaux

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)
- les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

#### Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division (article R.151-21 du code de l'urbanisme).

### **Adaptations mineures**

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux sections II et III (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un immeuble bâti 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 ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Permis de démolir**

- En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) d'une emprise au sol d'au moins 20 m<sup>2</sup> sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

### **Droit de préemption urbain**

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune de Villeneuve-les-Sablons peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

### **Régime applicable aux aménagements et travaux divers**

Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

## **RAPPELS**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.113 du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.
- Les projets de construction, d'installation, d'aménagement envisagés sur la commune, outre les dispositions du PLU, devront également tenir compte des dispositions réglementaires relevant d'autres législations (code de l'habitat et de la construction, code de la voirie routière, etc.), notamment en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement et de production de logements.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

*Certaines parties du territoire communal sont concernées par des aléas de risques (voir le chapitre sur l'état initial de l'environnement dans le rapport de présentation), il est demandé de prendre connaissance de la cartographie figurant en annexe du présent règlement et de l'étude complète (carte des aléas) figurant dans l'annexe informations jugées utiles (pièce n°7 du dossier PLU).*

### Section I -

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

##### Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.

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, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.

Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole.

Les abris pour animaux.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les dépôts de matériaux, de plus de 15 jours.

Les postes de distribution de carburant.

Les parcs d'attraction.

Les habitations légères de loisirs.

Le stationnement prolongé des caravanes isolées hors du 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, suivant la réglementation en vigueur.

Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

La démolition des éléments bâtis d'intérêt patrimonial, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

---

Dans les secteurs A soumis au risque lié à la présence avérée de cavités souterraines (suivant l'étude INERIS annexée au présent document) :

Les constructions nouvelles (y compris les extensions), à l'exception, par unité foncière, d'un abri de jardin dans la limite de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les garages en sous-sol.

### **Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

1) L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans les secteurs B soumis au risque lié à la présence supposée de cavités souterraines (suivant l'étude INERIS annexée au présent document) :

- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans réalisation de logement supplémentaire, uniquement si une étude préalable du terrain permet de garantir la viabilité du projet.
- La reconstruction à l'identique des constructions.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, la fumée, la circulation.
- La construction d'annexe(s) non accolée(s) qui seraient liée(s) à une habitation, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Par unité foncière, un groupe de garages non liés à une habitation dans la limite de 2 garages (un véhicule par garage).
- Le stationnement prolongé des caravanes sur un terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur n'est possible que si la caravane reste non visible du domaine public.

En outre, dans le secteur UAd :

- Tout projet engendrant une division est soumis aux dispositions de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme.

2) 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 m de la RD924 – voie classée de type 3 en dehors des parties agglomérées -, situés dans une bande de 30 m de la RD924 – voie classée de type 4 dans les parties agglomérées de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 et du 23 novembre 2016), 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 figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

## **Section II -**

### **CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE**

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions**

##### Emprise au sol des constructions :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (hors annexes non accolées et abri de jardin dont les emprises au sol sont définies au paragraphe 2 de la section 1) ne doit pas excéder 25% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UAd, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique ni 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, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction existante, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

##### Hauteur des constructions :

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau de référence est le niveau de la dalle à l'endroit de la construction. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension ou d'aménagement des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

- Sauf dispositions plus restrictives reprises ci-après, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) avec un seul niveau dans les combles (Rez de chaussée + 1 étage plein + combles).

- La hauteur des constructions annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent ni aux 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, etc.), ni aux équipements publics.

#### **Paragraphe 2 : Implantation des constructions**

##### Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions, sur l'ensemble du front de rue doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.

Si une construction n'occupe pas la totalité de cet alignement et dans le cas d'implantation en retrait de l'alignement, la continuité urbaine et visuelle sera assurée par une clôture (voir paragraphe 3, rubrique « Les clôtures ») continue et opaque elle-même implantée à l'alignement.



- En cas de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la construction sera implantée avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, pour les bâtiments existants déjà à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant sans réduction du retrait observé.

- Dans tous les cas, aucune construction nouvelle à usage d'habitation, d'activité artisanales, commerciales, de bureaux ou de services, ou transformation de construction existante en habitation, en activité artisanale, commerciale, de bureaux ou services, ne peut être implantée à plus de 40 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique principale qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules.

L'extension d'une construction à usage d'habitation, de bureaux ou de services, existante avant l'entrée en vigueur du PLU révisé, reste autorisée au-delà de cette bande de 40 mètres, dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé.

D'une part, pour 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.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ainsi que pour les équipements publics, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

#### Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées sur au moins une des limites séparatives. En cas d'implantation sur une seule des limites séparatives, un retrait minimal au moins égal à 3 mètres de l'autre limite séparative sera respecté. L'aménagement ou l'extension à l'arrière de la construction, des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU et ne respectant pas cette disposition, reste admis.

- Pour les constructions situées en retrait de l'alignement sur la rue, la partie de la construction non contiguë aux limites séparatives doit être implantée avec un retrait minimal au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux abris de jardin d'une emprise au sol limitée à 12 m<sup>2</sup>.

D'une part, pour 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, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera sur au moins sur une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

#### Constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :

- Les nouvelles constructions annexes isolées (hors extension de l'existant) seront situées soit à l'arrière de la construction principale (par rapport à la voie publique qui dessert le terrain) ou en continuité de celle-ci lorsqu'il n'est pas possible de la réaliser à l'arrière. Cette règle ne s'applique pas dès lors qu'il existe un mur de clôture d'au moins 2,20 m de hauteur, édifié à l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux 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.) ainsi qu'aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général.

### **Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Tout projet pourra utilement se référer au Cahier de recommandations architecturales annexé au présent Règlement ainsi qu'au nuancier mis à disposition en Mairie.

Tout projet pourra utilement se référer au courrier de l'Unité Territoriale d'Architecture et du Patrimoine (UTAP) Oise dans lequel sont exposés l'ensemble des prescriptions architecturales générales jointe en annexe n°6 du PLU.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Quel que soit le projet architectural (restauration, construction neuve d'expression traditionnelle ou contemporaine) une attention particulière doit être apportée :

- à l'échelle du projet de construction comparativement à l'échelle des constructions environnantes,
- à la composition des volumes et des éléments d'architecture qui le composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- à sa relation à l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devront être justifiées lors de la présentation du projet.

- Les façades :

La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) le seront soit d'un enduit lisse, gratté ou taloché suivant les teintes définies dans la plaquette de recommandations architecturales, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, soit de pierres naturelles de pays ou de briques rouges vieilles (le parement est autorisé).

Dans tous les cas, les façades ou pignons des nouvelles constructions (hors extension de l'existant) venant à l'alignement sur la voie publique seront composés d'éléments (soubassement, encadrement des ouvertures, corniche, etc.) en pierres naturelle de pays ou moellons (les parements étant autorisés).

Sur les parties d'une construction existante visibles depuis la voie publique, les façades en pierres appareillées ou en moellons, ou en briques rouges vieilles de Pays, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). S'agissant des maçonneries anciennes en pierre, les murs doivent être restaurés en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine et/ou des matériaux permettant l'amélioration de leur état sanitaire.

Les éléments d'ornementation d'origine (bandeaux, sculptures, corniches, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, etc.) doivent être conservés et restaurés si besoin.

Sur les façades des constructions non visibles des voies publiques, l'utilisation du bois apparent (hors rondins apparents) ou d'un matériau composite est admise dès lors qu'il est nécessairement peint suivant les teintes figurant dans la palette de recommandations architecturales. Dans le cas contraire, le bois apparent conservera une teinte bois naturel foncée.

Il n'est admis qu'au plus deux teintes (hors menuiseries) sur l'ensemble des façades de la construction.

L'utilisation de matériaux de récupération (type tôle, palette, container, etc.) et de bardages métalliques est interdite pour constituer une façade.

La largeur cumulée des portes de garage accolées d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité la rend nécessaire.

- Les ouvertures :

Les baies principales visibles des voies publiques seront plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Sur les ouvertures nouvelles (y compris des constructions nouvelles) des baies principales, les volets seront à un ou deux battants ouvrant à la française ou coulissant sur la façade. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques (en cas d'obligation technique à installer le coffre à l'extérieur de la construction, il ne dépassera pas l'embrasure de l'ouverture et il sera masqué par un bandeau). Sur les constructions anciennes, les volets traditionnels existants (à un ou deux battants ouvrant à la française) seront conservés lors de rénovation (ou remplacement) des menuiseries, au moins sur la partie de la construction implantée à l'alignement sur la voie publique.

La forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation (pose de nouvelle menuiserie ou création à l'identique d'une nouvelle ouverture).

Les menuiseries auront au plus deux teintes. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie) suivant les teintes proposées dans le nuancier de la plaquette de recommandations architecturales, en étant en harmonie avec la teinte des matériaux utilisés sur la façade et sur les constructions situées dans le voisinage. En cas de menuiserie claire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront fins et simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faîtage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Des pentes plus faibles (ou partie complémentaire à la toiture principale) pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sur les annexes isolées et les abris de jardin, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaison entre bâtiments, limité à un niveau de la construction.

La couverture des habitations sera réalisée en tuile plate ou en ardoise. En cas d'extension d'une construction, est autorisé le maintien des tuiles existantes (ou à défaut l'utilisation de tuiles ayant le même aspect que celle utilisée sur la partie existante de la construction).

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Les nouvelles lucarnes seront plus hautes que larges de type à capucine. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture seront intégrés au versant de la toiture par une pose encadrée ; les châssis de toiture accolés ou superposés sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre naturelle de pays, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Les vérandas, piscines et abris de jardin :

Les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, ne seront pas visibles depuis les voies publiques. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les piscines et leur abri sont autorisés uniquement côté jardin (à l'arrière de la construction principale). Une piscine et son abri restent possibles côté rue (par rapport à la construction principale) s'ils ne sont pas visibles depuis la voie publique (présence d'un mur de clôture notamment). Il est rappelé que les piscines sont interdites dans le secteur A des emprises concernées par les aléas de risques.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées suivant les teintes figurant dans la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales ou auront une teinte ton bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit. Dans le secteur A des emprises concernées par les aléas de risques, l'abri de jardin autorisé sera nécessairement construit en matériau léger (bois, matériau composite, etc.).

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres. En cas de restauration ou d'extension d'une clôture existante, la hauteur observée pourra être conservée. Les dispositifs de clôture doivent permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Les murs de clôture traditionnelle existants seront conservés, et restaurés si besoin, en particulier ceux identifiés au plan de découpage zones en tant qu'élément de paysage bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les murs de clôture ainsi identifiés pourront être partiellement démolis dans la limite de la création, par unité foncière, d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront réalisées en murs pleins de pierres naturelles de pays ou de moellons (le parement est admis). Elles pourront également correspondre à un mur bahut surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical ; le mur bahut sera réalisé en pierres naturelles de pays ou en moellons (le parement est admis), ou encore en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays. Dans tous les cas, la pose de pare-vue (plastifié ou en tissu, et les canisses) est interdite. Dans le secteur A des emprises concernées par les aléas de risques, la partie traitée en mur plein d'une clôture est limitée à une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,80 m.

Lorsque les clôtures sont faites de pierres, les joints seront beurrés au nu de la pierre (joints creux ou saillants interdits) et au mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

Les clôtures réalisées sur les limites séparatives pourront être comme sur rue. Elles pourront également correspondre à un simple grillage posé sur poteaux à profilés fins, doublé d'une haie taillée composée d'essences de pays reposant ou au non sur un muret de soubassement.

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limites séparatives peuvent toutefois être préservés.

Dans le cas de la réalisation sur une propriété d'une construction à usage artisanal ou d'un dépôt en plein air, la clôture doit être conçue de manière à ce qu'elle assure un écran visuel efficace. Elle doit être totalement intégrée à son environnement.

Les portails et les grilles seront sobres en respectant les teintes proposées par la palette de couleurs de la plaquette de recommandations architecturales, ainsi que le noir.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) qui seraient installés en toiture resteront non visibles depuis l'espace public. Ils seront nécessairement installés au nu de la couverture, ils utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction ou couvriront la totalité du pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives des terrains voisins accueillant une construction à usage d'habitation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux 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.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres naturelles de pays ou en moellons, en enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

#### **Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Pour les unités foncières inférieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> : 30 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement. Pour les unités foncières supérieures à 500 m<sup>2</sup> : 50 % au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), hors circulation et stationnement.

Ces espaces libres en pleine terre doivent être traités en espaces verts et être plantés à raison d'au minimum 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de jardin ou espace vert.

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 6 places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ou encore à la liste d'essences champêtres du PNR Oise Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

---

### **Paragraphe 5 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au moins une place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places non couvertes par logement dont au moins une place restera non imperméabilisée par tranche de 3 places aménagées,

au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif, dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil de visiteurs ;

- pour les constructions à usage de bureaux et de services, établissements artisanaux :

au moins 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,  
au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- pour les nouvelles constructions à usage de commerces :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

- pour les hôtels, gîtes, chambres d'hôtes et restaurant :

au moins 1 place par chambre,  
au moins 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

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.

En dehors des secteurs A et B soumis au risque lié à la présence avérée ou probable de cavités souterraines (suivant l'étude INERIS annexée au présent document), sur les aires de stationnement contenant au moins 3 places, il sera prévu au moins une place par tranche de 3 places, restant non imperméabilisée.

Chaque place de stationnement sera indépendamment accessible.

## Section III -

### EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

#### **Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation (automobile) 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.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès est recommandé sur la voie présentant le moins de risques.
- Pour les groupes de garages non liés à une habitation, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale.

#### **Paragraphe 2 - 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. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, suivant les dispositions du schéma d'assainissement pluvial. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

##### **Dans les secteurs A et B soumis au risque lié à la présence avérée ou probable de cavités souterraines :**

- L'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans le sol est interdite. Les eaux pluviales peuvent être récupérées sur le terrain par un dispositif adapté et/ou dirigées vers le réseau public.

##### **Electricité, communications électroniques et autres réseaux :**

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

- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.