

# **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone mixte (habitat, activités, équipements) destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à court ou moyen termes.

Elle correspond aux secteurs à enjeu de développement figurant dans le schéma d'aménagement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est délimité un secteur **1AUh** situé allée d'Arcy, entre la rue de l'Eglise et le chemin Entre Deux Ville, 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, ainsi qu'aux équipements et espaces publics. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Il est délimité un secteur **1AUp**, situé à l'arrière des équipements scolaires, destiné à l'accueil d'équipements publics, ou à l'extension du groupe scolaire. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).

Il est délimité un secteur **1AUe** destiné à l'accueil d'activités industrielles, de logistique, artisanales, commerciales et de services. Ce secteur correspond au projet de développement déjà engagé, situé entre l'actuelle RN31 et la voie ferrée, dans la continuité de la coopérative agricole existante, avec une accessibilité optimale depuis la RN31 (actuelle et future) et desservie par la ligne de fret récemment valorisée. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble, respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU) et conforme avec l'étude de dérogation à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (devenu L111-6 dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), dit amendement Dupont.

Il est délimité un secteur **1AUc**, situé au sud de l'actuelle RN31, voué à recevoir des activités commerciales et de services. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble, respectant les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU) et conforme avec l'étude de dérogation à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (devenu L111-6 dans sa version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), dit amendement Dupont.

### Section I -

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

##### **Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations à usage agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.

- 
- 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.

Dans les secteurs 1AUh, 1AUp et 1AUc :

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

Dans les secteurs 1AUe et 1AUc:

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous condition à l'article 2.

**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 ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services, de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone, ne compromettent pas le développement équilibré de la commune, et restent compatibles avec le voisinage habité au regard des nuisances ou des dangers.
- Par unité foncière, un abri de jardin dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une annexe isolée par rapport à la construction principale dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans les secteurs 1AUh et 1AUp :

- Les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général, 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.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUc :

- 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 reliées par un élément d'architecture formant un lien bâti entre l'installation ou la construction à usage d'activité et la construction destinée au logement, soit incluses dans le volume de ce bâtiment d'activité.

### Dans l'ensemble 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.
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

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 RN31 – voie classée de type 3 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. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan annexé au PLU.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article 1AU 3 - Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie ouverte à la circulation publique.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 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.
- Dans le secteur 1AUc, aucun nouvel accès direct sur la route nationale n'est autorisé.

#### **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, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction ou plantation et en rapport avec l'usage de la construction sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau publique lorsque celui-ci sera réalisé.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet. En complément, toute installation d'activité comprendra un dispositif particulier de rétention des déversements accidentels et toute disposition utile sera prise pour que ces derniers ne soient pas à l'origine d'une pollution des eaux. 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 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.

#### **Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

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

Dans les secteurs 1AUh et 1AUp :

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'alignement sur la voie qui dessert le terrain.
- Les annexes isolées à une construction à usage d'habitation seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

Dans les secteurs 1AUe et 1AUc :

- Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise la voie publique qui les dessert. Cette distance est portée à 15 m de l'axe de la RN31 existante à la date d'approbation du PLU.
- Le long de la RN31, la ligne principale de façage des nouvelles constructions ou installations à usage d'activités (hors extension de l'existant) devra être parallèle à l'emprise publique de façon à constituer un effet vitrine à partir de cet axe.

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.) 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 du bourg.

### **Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

#### Dans le secteur 1AUh :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites séparatives, en respectant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'autre limite séparative. Elles peuvent aussi être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres de chacune des limites séparatives.

#### Dans le reste de la zone :

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres des limites séparatives.

- Cette marge minimale peut être réduite à 3 mètres pour les constructions autorisées inférieures à 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Lorsqu'un bâtiment ou une installation issu d'une nouvelle activité induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.

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.) seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée.

Néanmoins, dans le secteur 1AUh, cette disposition ne s'applique ni aux constructions d'au plus 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ni aux garages de véhicules ayant une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>.

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, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements publics d'intérêt général.

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

Dans le secteur 1AUh, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur 1AUe, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent 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.).

### **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

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

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation, de commerces, services ou bureaux est limitée à 10 mètres au faîtage, avec un seul niveau dans les combles, mesurée au niveau le plus bas du sol naturel (avant travaux) au droit de la construction jusqu'au sommet du bâtiment.
- La hauteur des constructions neuves à usage d'activités artisanales ou industrielles est limitée à 16 mètres au faîtage, mesurée à partir du sol après travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment, sauf prescriptions contraires indiquées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – Pièce n°3 du PLU).
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage. La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite et à 3,50 mètres au faîtage si pour une annexe implantée en limites séparatives.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Ces dispositions ne s'appliquent 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.).

#### **Article 1AU 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature et le ton de leur matériau, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays Compiègnois, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise, annexée au présent document et consultable en mairie.

#### **DANS LES SECTEURS 1AUe et 1AUc :**

- Les façades visibles depuis la RN31 devront être particulièrement soignées. Le long de la RN31, la haie vive composant la clôture pourra prévoir des percées visuelles sur les façades architecturées de la zone.
- 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. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.
- Les façades seront réalisées en bardages peints d'au plus deux teintes (hors camaïeu et dégradé de couleurs d'une même teinte) dans la gamme de gris, en bois de teinte foncée s'il est naturel, en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.), en briques rouges vieilles et en pierres naturelles de pays, ou encore en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre naturelle de pays rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux. Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont interdites. Les façades végétalisées sont également autorisées.
- Les menuiseries peintes auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades.
- Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux autorisés en couverture de toiture sont : la tuile, l'ardoise, le bardage prélaqué, le bardeau d'asphalte (ou shingle), le zinc, la tôle fibro ciment à condition d'être teintée dans la masse ainsi que la toiture végétalisée et les panneaux photovoltaïques.

- Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.
- Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.
- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront non visibles ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.
- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres (sauf réglementation spécifique). Les clôtures seront composées d'un grillage de teinte sombre, reposant ou non sur un muret de soubassement, et nécessairement doublé d'une haie végétale constituée d'essences courantes et variées de pays. La haie vive sera implantée sur la bordure extérieure de la clôture, côté voie. La hauteur du muret de soubassement est limitée à 1,20 mètre ; il sera réalisé en matériaux enduits de teinte ton pierre ou en pierres de pays.
- Les portails des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être peints ou teintés de couleurs sombres.

#### DANS LE RESTE DE LA ZONE:

- Les façades (mur gouttereau et pignons) :

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

Lorsque les façades sont faites de pierres naturelles de pays, les joints doivent être de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre. Pour les façades en brique, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge vieillie de pays sera utilisée.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre naturelle de Pays.

L'utilisation de matériaux de récupération (autre que ceux résultant d'une technique de recyclage qui s'inscrit dans une démarche de valorisation à des fins énergétiques) est interdite.

Dans le secteur 1AUh, la largeur cumulée des portes de garage (ou groupement de portes) accolée 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.

D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'espace publique.

Les menuiseries de la façade donnant sur la rue qui dessert le terrain auront un profilé fin.

Les volets et les menuiseries (hors porte d'entrée et hors ferronnerie) utiliseront une teinte unique. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte. Les teintes autorisées sont celles de la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales.



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

- La toiture :

Les toitures principales des constructions auront des pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les équipements ou installations publiques et les vérandas qui pourront avoir une pente de toiture de 10° minimum. Une partie du toit (dans la limite de 20% de l'emprise au sol totale) peut être en toiture-terrasse, en particulier lorsque la construction favorise le recours aux énergies renouvelables ; le toit terrasse est également admis en cas de toiture végétalisée.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure et un toit à une seule pente pourront être autorisés.

La couverture des habitations sera réalisée en tuile rectangulaire dans la gamme de brun (au moins 20 au m<sup>2</sup>), ou en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle ; le zinc est également autorisé sur de petites surfaces ou sur des toits plats.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes : 0,90 mètre de largeur maximale d'ouvrant.

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux et teinte (hors toiture).

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, brune ou grise) ou de teinte bois naturel foncée. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront enterrées afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques, et à 2,20 mètres sur les limites séparatives.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront à dominante végétale : barrière ou lisse, grillage ou barreaudage simple et fin, reposant sur un soubassement de 0,60 m à 1,20 mètre de hauteur maximale, doublé ou non d'une haie taillée. Les grillages de couleur sombre seront posés sur des poteaux de même teinte à profilés fins. Le soubassement sera maçonné de teinte pierre naturelle de pays ou réalisé en pierre naturelle de pays ou en briques rouges vieillies de pays.

Sur les limites séparatives, elles pourront être comme sur rue. En cas de soubassement, est également autorisée une lisse et une plaque de béton teintée dans la masse. La plaque de béton brut de teinte grise ainsi que les poteaux en ciment sont interdits.

---

- Dispositions diverses

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation et seront intégrés, ainsi que les boîtes aux lettres, au mur de clôture ou au bâtiment implanté à l'alignement sur la voie publique.

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.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

### **Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules**

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

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris la création de logements issus d'une réhabilitation ou d'une transformation d'un bâtiment existant) :

au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

dans le cas d'une opération d'ensemble, il sera aménagé une place banalisée supplémentaire par tranche de 2 logements pour l'accueil des visiteurs, pouvant être réalisée sur l'espace commun,

au moins une place de stationnement d'un vélo par logement pour les immeubles d'habitat collectif.

- pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et 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 d'un vélo par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les activités industrielles et d'entrepôt logistique :

au moins une pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction,

En cas d'activités logistique et de bureaux sur une même unité foncière, la mutualisation des places demandées pour ces deux types d'activités est possible.

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

au moins une place par chambre,

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

### **Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Il sera notamment planté au moins un arbre par tranche de 500 m<sup>2</sup> libre de construction. Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives d'essences de pays.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements, d'équipements 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.

---

Sur les terrains voués aux habitations, au moins 35% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, 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. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites. Une attention particulière sera portée à l'utilisation d'essences allergisantes.

### **Section III -**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

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

Non réglementé.

### **Section IV -**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

##### **Article 1AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) sont admis à condition d'être installés au nu de la couverture des constructions et d'avoir une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture, ou occuperont la totalité du pan de toiture. Ils seront installés à l'arrière de la construction, sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

##### **Article 1AU 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation en dehors des équipements d'infrastructure autorisés à l'article 2, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les règles inscrites ci-après et proposées des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elle correspond aux terrains appartenant à l'entreprise STAD situés entre le tracé de la future RN31 et la voie ferrée. Ces terrains sont destinés à une extension à plus long terme en fonction des besoins de l'entreprise.

### Section I -

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

##### Article 2AUe 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

##### Article 2AUe 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 :

- 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 à une opération d'aménagement autorisée.

### Section II -

#### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

##### Article 2AUe 3 - Accès et voirie

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

Il pourra être fait abstraction aux dispositions précédentes 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.).

**Article 2AUe 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, s'il existe.

- 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 eaux pluviales seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée.

**Electricité et autres réseaux :**

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.

**Article 2AUe 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

**Article 2AUe 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Toute construction non implantée à l'alignement sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

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.), l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du village.

**Article 2AUe 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions venant à l'alignement sur la voie publique seront implantées sur au moins une des limites séparatives.

**Article 2AUe 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article 2AUe 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article 2AUe 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article 2AUe 11 - Aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article 2AUe 12 - Stationnement des véhicules**

Non réglementé.

**Article 2AUe 13 - Espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**Section III -**

**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**Article 2AUe 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

**Section IV -**

**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

**Article 2AUe 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article 2AUe 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

Zone agricole non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond à l'ensemble des terrains à usage agricole situés en dehors des secteurs agglomérés et des terrains classés en zone naturelle en raison des sensibilités environnementales ou paysagères qui les concernent.

### Section I -

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

##### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

##### **Article A 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 :

- La construction de bâtiments agricoles relevant ou non du régime des installations classées, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que ces constructions à usage d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et les activités qui s'y exercent, et à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.

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 RN31 – voie classée de type 3 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. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan annexé au PLU.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article A 3 - Accès et voirie**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, 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.
- Le chemin de grande randonnée identifié au plan de découpage en zones est à conserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° (devenu l'article L.151-38 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du code de l'urbanisme.

#### **Article A 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.
- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

##### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération, en étant collectées et gérées sur le terrain. 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 domaine privé depuis le réseau public.

#### **Article A 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

## **Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les nouvelles constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins **40 mètres par rapport à l'alignement de la RN31** et de l'emprise réservée à la mise à 2 x 2 voies de la RN31, de **15 mètres** par rapport à l'alignement des voies départementales, et d'au moins **10 mètres** par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

## **Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les nouvelles constructions situées en dehors des corps de ferme existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sera au moins égale à 4 mètres.

## **Article A 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article A 10 - Hauteur des constructions**

- La hauteur des abris pour animaux liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) est limitée à 5 mètres au faîtage.

- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel, pouvant être portée à 15 mètres au faîtage dans la mesure où la construction fait partie du corps de ferme (y compris les nouveaux corps de ferme).

- Un dépassement ponctuel des hauteurs maximales autorisées est admis pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

## **Article A 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnais, annexée au présent document.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert ou de gris, ainsi que teinte beige (ton pierre) dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine ou à urbaniser.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées de manière identique. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre naturelle de pays) ou recouverts d'un bardage bois ou métallique. Sur les façades nouvelles qui seraient faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Sur les façades nouvelles qui seraient faites en briques rouges vieilles, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable.

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage), non peinte en usine, est interdit. Les menuiseries seront peintes suivant la gamme de brun, de vert foncé et de gris, de teinte beige (ton pierre naturelle de pays) ou seront en bois naturel.

- La toiture :

Les constructions à usage d'habitation autorisées auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50°. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives (elles pourront également avoir un toit à une seule pente).

La pente des toitures des autres constructions sera au minimum de 10°.

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction ou installation spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables qui pourront adopter une autre teinte devant cependant rester proche ou similaire avec le reste de la toiture. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (hors clôtures agricoles)

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Les essences de pays seront utilisées. Un grillage de teinte sombre est autorisé autour des terrains construits.

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

- Dispositions diverses

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 constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

### **Article A 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement.

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 (articles L 113-1 et L 113-2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les constructions de plus de 50 m<sup>2</sup> implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1-5 (article L 151-19 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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, 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. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites.

## **Section III -**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## **Section IV -**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article A 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

**Article A 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement. Elle prend en compte les sites présentant des sensibilités environnementales (continuités écologiques, périmètres de protection autour du point de captage de l'eau potable) et des sensibilités paysagères (cône de vue depuis la RN31 vers les coteaux sud).

La zone naturelle comprend également les emprises vouées au réseau ferré existant et l'emprise dédiée au projet de mise à 2 x 2 voies de la RN31 (déclaré d'utilité publique le 25 juillet 2005).

La zone naturelle comprend 2 secteurs :

- Le **secteur Ns** qui correspond à l'activité de stockage de tubes et poutrelles acier de l'entreprise existante STAD.
- Le **secteur Np** qui correspond à l'emprise destinée à des équipements publics de sports, de loisirs, scolaires et éducatifs.
- Le **secteur Na** qui correspond à un secteur bâti dans lequel les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

### Section I -

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

##### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

##### Article N 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 :

Uniquement, dans le secteur Ns :

- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 10% d'emprise au sol des constructions et installations existantes régulièrement édifiées, à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité de stockage telle qu'elle existe au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.
- Les installations légères liées et nécessaires au stockage de l'activité existante à la date d'approbation du PLU.

Uniquement, dans le secteur Np :

- Les constructions et installations à vocation d'équipements collectifs de sports, de loisirs, scolaires et éducatifs dès lors qu'elles présentent un intérêt général. Les constructions autorisées sont limitées à 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sur l'ensemble de chaque secteur.

Uniquement, dans le secteur Na :

- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, si elles conservent la même destination et si cela ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- La construction d'annexes à une construction à usage d'habitation dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulées si cela ne compromet pas la qualité paysagère du site.
- La construction de logements dans la limite de 1 construction par unité foncière, si cela ne compromet pas la qualité paysagère du site.

Dans l'ensemble de la zone:

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (éolienne, transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.) à condition qu'ils soient convenablement insérés au site et respectent la fragilité des milieux naturels.

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 RN31 – voie classée de type 3 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. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan annexé au PLU.

## **Section II -**

### **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article N 3 - Accès et voirie**

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, 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.
- Le chemin de grande randonnée identifié au plan de découpage en zones est à conserver au titre de l'article L.123-1-5 IV 1° (devenu l'article L.151-38 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du code de l'urbanisme.

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.), ainsi que pour les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation du domaine ferroviaire et du domaine autoroutier, il n'est pas fixé de règles.

#### **Article N 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.



- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments existants, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **Assainissement :**

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé. Pour les constructions neuves et les nouvelles installations autorisées, les eaux pluviales seront collectées et gérées sur le terrain.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération, en étant collectées et gérées sur le terrain. 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 domaine privé depuis le réseau public.

#### **Article N 5 - Caractéristique des terrains**

Non réglementé.

#### **Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

- Dans le secteur Na, les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique qui dessert le terrain. Les nouvelles constructions annexes isolées par rapport à la construction principale seront situées à l'arrière de la construction principale, ou en cas d'impossibilité, resteront non visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain.

- Dans le secteur Np, les constructions seront implantées soit à l'alignement des emprises et des voies publiques, soit avec un retrait d'au moins 7 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique qui dessert le terrain.

- Dans le reste de la zone N et dans le secteur Ns, les nouvelles constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins **10 mètres** par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

---

**Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

**Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article N 9 - Emprise au sol**

Dans le secteur Na, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le reste de la zone.

**Article N 10 - Hauteur des constructions**

Dans le secteur Np, la hauteur des constructions est admise jusqu'à 8 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ns, la hauteur des constructions est admise jusqu'à 14 mètres au faîtage.

Dans le secteur Na, la hauteur des constructions principales à vocation d'habitat est admise jusqu'à 10 mètres au faîtage.

La hauteur de l'ensemble des autres constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel avant travaux, à l'exception de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.).

**Article N 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Compiègnais, annexée au présent règlement.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : bois, gamme de brun, de vert ou de gris, à l'exception des extensions des constructions existantes qui pourront également suivre la teinte existante.

---

**DANS LE SECTEUR N UNIQUEMENT**

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :

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

Lorsque les façades sont réalisées en briques rouges vieilles de Pays, les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse. Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes dans la gamme des tons pierres naturelles de Pays, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

L'utilisation du bois apparent (hors rondins apparents) est admise à condition de conserver sa teinte bois naturel ou d'être peint suivant les teintes figurant dans la plaquette de recommandations architecturales du Pays Compiègnais.

Sur les constructions nouvelles, la largeur des portes de garage (ou de leur groupement) ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

D'autres formes architecturales restent autorisées pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

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

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques, ou en cas d'impossibilité technique ne dépasseront pas de la largeur de l'encadrement.

Les volets et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) selon les couleurs de la plaquette de recommandations architecturales du Pays Compiègnais annexée au présent règlement. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies ci-dessus.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront métalliques et simples (de type barre horizontale peu épaisse).

- 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 plus de 2 pentes seront tolérés sur des éléments de la construction. Des toits à 4 pentes seront tolérés sur les toitures principales des constructions uniquement 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 pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives ou accolées à la construction principale (elles pourront également avoir un toit à une seule pente). Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations sera réalisée en tuile rectangulaire dans la gamme de brun (au moins 20 au m<sup>2</sup>), ou en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle ; le zinc est également autorisé sur de petites surfaces. La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée.

Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes : 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant. Ils seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

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 de teinte ton pierre naturelle de Pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage en inox visible de l'extérieur).

- Les vérandas et abris de jardin :

Pour les constructions à moins de 15m de la rue, les vérandas, verrières de plus de 3 m<sup>2</sup>, piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la partie de la construction donnant sur la rue. Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment principal : matériaux (sauf pour la couverture) et teinte. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

Les façades et les couvertures des abris de jardin ou abris pour animaux doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

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

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique, et est limitée à 2 mètres (sauf restauration et prolongement des clôtures existantes qui pourront conserver leur hauteur).

Les clôtures nouvelles donnant sur l'espace public seront constituées d'un muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre surmonté d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium), d'une barrière (en bois) ou d'un grillage rigide, doublé d'une haie taillée composée d'essences de Pays. Le muret de soubassement sera réalisé en pierres naturelles de Pays (ou aspect), en briques rouges vieilles et pierres naturelles de Pays (ou aspect), en briques rouges vieilles (ou aspect) ou en matériaux de même teinte que la construction principale ou à défaut de teinte proche des pierres naturelles de Pays. La clôture pourra aussi correspondre à une simple haie taillée doublée ou non d'un grillage.

Sur les limites séparatives, et sur une profondeur de 25 mètres depuis la voie publique qui dessert le terrain, les clôtures pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse, la teinte béton gris est interdite), soit en lisses. Elles pourront également correspondre à un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublée ou non d'une haie vive.

Au delà de la profondeur maximale de 40 mètres et au contact de la zone agricole ou naturelle, elles seront nécessairement à dominante végétale. Le panneau bois (ou en matériau composite) reste autorisé à l'arrière de la construction principale.

#### DANS LE SECTEUR NS

Les façades qui pourront être réalisées en matériaux enduits de teinte ton pierre, en pierres et/ou briques rouges de Pays, en bardages bois ou métalliques de teinte sombre (gamme de brun, de vert, de gris ou encore ton pierre de Pays), auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le

---

soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits et/ou maçonnés, en pierre ou en brique rouge vieillie.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction) en autorisant les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables. Les bâtiments d'activités auront une pente de toiture minimum de 12°.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

#### DANS LE RESTE DE LA ZONE

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées de manière identique. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre naturelle de Pays).

Les façades en pierres (ou moellons) appareillées resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Lorsque les façades sont faites en briques, seul est autorisée la Brique Rouge suivant les teintes observées sur le bâti ancien. Les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

- Toiture

Les toitures des constructions auront des pentes de 20° minimum. Pour les extensions des constructions existantes, la pente de la toiture sera celle du bâtiment existant. Les toitures plates sont admises dès lors qu'elles sont végétalisées.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Les essences de pays seront utilisées. Un grillage de teinte sombre est autorisé autour des terrains construits.

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

- Dispositions diverses

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 constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), ainsi que pour les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation du domaine ferroviaire et du domaine autoroutier, leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux, teinte, etc.).

#### **Article N 12 - Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est notamment demandé au moins 2 places de stationnement par logement, dont au moins une place restera non imperméabilisée.

### **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 (articles L 113-1 et L 113-2 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1-5 (article L 151-19 au 1<sup>er</sup> janvier 2016) 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, 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. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites.

## **Section III -**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

#### **Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

## **Section IV -**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

#### **Article N 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

#### **Article N 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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