







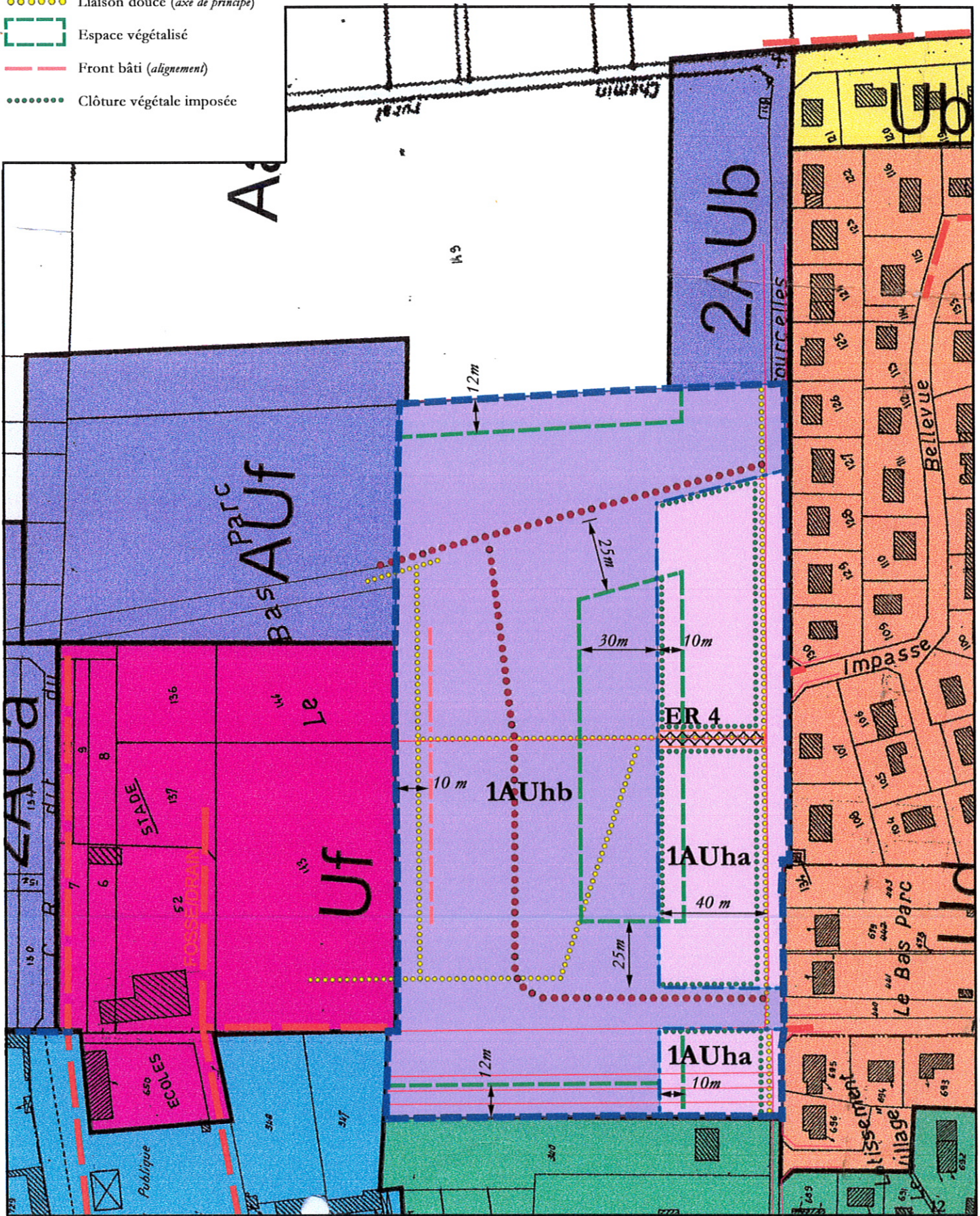


Légende

-  Limite de zone
-  Limite de secteur
-  Emplacement réservé
- Plan d'ensemble*
-  Desserte (axe de principe)
-  Liaison douce (axe de principe)
-  Espace végétalisé
-  Front bâti (alignement)
-  Clôture végétale imposée



CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractère de la zone :

Zone destinée à l'extension résidentielle du village à court terme. Elle comprend 2 secteurs de réglementation :

- *Secteur 1AUha : terrains desservis par la rue de Courcelles susceptibles de faire l'objet d'opérations sectorielles ;*
- *Secteur 1AUhb : terrains faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.*

La zone 1AUh fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentées au dossier 4 de la Modification n°2 du P.L.U.

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

ARTICLE 1AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions et installations réalisées en dehors d'un plan d'aménagement global établi pour l'ensemble de la zone conformément aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (dossier 4 du PLU, plan 4.1), en prenant en compte notamment:
 - Dans l'ensemble de la zone
 - L'aménagement d'une alvéole centrale plantée dont les limites minimales sont portées au plan 5.2;
 - Dans le secteur 1AUha
 - L'élargissement de l'espace public le long de la **rue de Courcelles** dont l'emprise est fixée au plan 4.1 des OAP, et son aménagement pour la création d'une circulation piétonne et d'une bande plantée paysagée
 - La liaison piétonne à créer entre la **rue de Courcelles** et l'alvéole centrale ;
 - La discontinuité du front bâti et la préservation des vues entre la rue et l'alvéole suivant les principes fixés au plan 4.1 des OAP.
 - Dans le secteur 1AUhb
 - Les axes de principe de desserte et de liaison douces portés au plan 5.2.
- Les opérations seront réalisées :
 - Dans le secteur 1AUha
 - Dans le cadre d'une ou plusieurs procédures de lotissement ou d'opérations groupées
 - Dans le secteur 1AUhb
 - Dans le cadre d'une procédure de lotissement portant sur la totalité du secteur
- Nonobstant la réalisation d'un plan d'ensemble sont interdites dans la zone en raison de son caractère résidentiel, toute construction ou installation à usage d'industrie, d'entrepôt, ou d'exploitation agricole.

ARTICLE 1AUh2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Toutefois sont autorisées sous condition
- Dans le cadre des dispositions définies à l'article 1AUh1 les activités économiques exercées par les résidents, **à condition** que ces activités:

- ne soient pas classées (*loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement*);
- ne nécessitent pas de dépôts extérieurs;
- n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- que les locaux ou installations destinés à ces activités soient intégrés à l'habitation principale, et n'excèdent pas **50 m²** de SHON

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et s'inscrivant dans les liaisons prescrites au plan de zonage **5.2** et aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, dossier 4 du PLU)**..
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les emprises des voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions seront conformes aux indications des **OAP** portées au **plan 4.1**.
- L'emprise de la **rue de Courcelles** au droit des propriétés desservies sera conforme aux indications des **OAP** portées au **plan 4.1**.
- Les impasses ne sont pas autorisées.

03.2 : Les accès

- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété ou par unité de logement sur une même voie.
- L'accès à la propriété doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création est inscrite au plan de zonage **5.2** ou au plan des **OAP 4.1**

03.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § **3.1** et **3.2** ne sont pas applicables

ARTICLE 1AUh 4 - DESERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

04.2 : Assainissement des eaux Usées

- Les eaux usées seront obligatoirement évacuées dans le réseau collectif d'assainissement (*système séparatif*).

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone

- Les eaux pluviales doivent être dirigées sur la propriété vers un dispositif de traitement agréé en fonction de la nature des sols;

Dans le secteur 1AUhb

a : Espaces communs

- Les eaux collectées sur les espaces publics créés seront raccordées sur le site aménagé à un système d'absorption conforme à la réglementation en vigueur et agréé en fonction de la nature des sols; Les rejets éventuels vers le réseau public existant devront être limités à la capacité de ce réseau.
- En aval de la liaison piétonne vers l'alvéole, il sera prévu pour l'infiltration des eaux de ruissellement collectées sur la *rue de Courcelles*, une surface en herbe d'une superficie minimale de **2.000m²**

b : Parcelles privatives

- Toutefois peuvent être évacuées au caniveau de l'espace public :
 - Les eaux collectées sur les versants de toiture surmontant un mur gouttereau à l'alignement ou sur un espace privatif non clos aménagé avec l'espace public réglementé à l'article **1AUh6**
 - Les eaux collectées sur les propriétés inférieures à **300 m²** si la réalisation d'un système d'absorption n'est pas techniquement réalisable;

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain.

0.4.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § **4.1 à 4.4** ne sont pas applicables

ARTICLE 1AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 : Dispositions générales

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions des **OAP** portées au plan **4.1**. Notamment :

Dans le secteur 1AUha

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement actuel avec un recul minimal de **8 m**.

Dans le secteur 1AUhb

- Les constructions doivent être implantées
 - à l'alignement en cas d'indication portée au plan **5.2**. Cette disposition n'exclut pas les décrochements du front bâti liés aux caractéristiques des bâtiments implantés en front de rue.
 - soit à l'alignement, soit avec un recul qui ne soit pas inférieur à **5 m** par rapport à l'alignement de la voie de desserte ou **3 m** par rapport à l'alignement des autres voies et espaces publics. Toutefois les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement sans marge de recul imposée à condition que la marge de recul entre l'alignement et la construction soit non close et aménagée avec les espaces publics. Cette disposition s'appliquera notamment au droit des espaces publics aménagés suivant les indications du plan **4.1**

06.2 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Définition

Vues directes: Sont considérées comme ne comportant pas des vues directes les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas 2 m². La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, les vérandas et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.

0.7.1 : Implantation

- Les constructions à l'exception des abris de jardin réglementés à l'article 1AUh9 doivent être implantées :

Dans l'ensemble de la zone

- En dehors des marges de recul portées au plan 5.2 ou des zones de jardin portées au plan 4.1 des OAP
- Sur au moins 1 limite séparative contiguë à l'alignement.

Dans le secteur 1AUha

- De façon à respecter les discontinuités du front bâti suivant les dispositions inscrites au plan 4.1 des OAP.

0.7.2 : Prospects

- Les constructions en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à :

- **5 m** pour les façades comportant des *vues directes*;
- **3 m** pour les façades ne comportant pas de *vues directes*.

0.7.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUh 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 : Dispositions générales

- Une emprise au sol de **100 m²** est autorisée sur chaque propriété ou par unité de logements pour les ensembles locatifs Au-delà l'emprise au sol maximale des constructions ne devra pas excéder **35%**.

- Les abris de jardin n'excéderont pas **12 m²**.

9.2 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Ces dispositions ne sont pas applicables pour les équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

Le *niveau de référence* pour l'application de la règle est :

Dans le secteur 1AUha

- Le niveau le plus bas de l'espace public à l'alignement actuel sur la *rue de Courcelles* au droit de la construction.

Dans le secteur 1AUhb

- Le niveau le plus bas du sol naturel dans l'emprise de la construction;
- *Hauteur au faitage*: différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.
- *Hauteur à l'égout du toit*: différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus élevé de l'égout de toiture à l'exclusion des lucarnes.

- **Hauteur à l'acrotère:** pour les constructions ou parties de constructions couvertes en terrasse, différence entre le niveau de référence et le niveau supérieur de l'acrotère.

Dispositions

- La **hauteur au faîtage** de toute construction n'excédera pas **10 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **6 m**.
- La **hauteur à l'acrotère** n'excédera pas **4 m** pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article **1AUh11 §1**

Toutefois, en cas d'implantation de limite à limite, pour les constructions implantées sur l'une des 2 limites séparatives et dans une bande de **3 m** à compter de cette limite :

- La **hauteur au faîtage** de toute construction n'excédera pas **6,50 m**.
- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **3,50 m**.
- La **hauteur à l'adossement** n'excédera pas **3,50 m**.

ARTICLE **1AUh 11** - **ASPECT EXTERIEUR**

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : insertion dans le cadre naturel et bâti

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume, la nature et le ton des matériaux, s'intégrer dans le site naturel et préserver l'aspect général du village.

Dans le secteur **1AUha**

- Le niveau des rez-de-chaussée et, éventuellement, des annexes isolées situées en avant de la façade de la construction principale, seront supérieurs à celui du point le plus haut du terrain naturel au droit de l'alignement actuel sur la **rue de Courcelles**.

b : couverture

- Les combles "**à la Mansart**" (*versant à 2 pentes*) sont interdits.
- Les constructions dont la hauteur maximale excède **4 m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.
- Les combles des constructions à rez-de-chaussée comporteront un encuvement de **0,60 m** minimum.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de **15%** maximum des emprises bâties.

c : ouvertures

- Les habitations situées à l'angle de 2 rues ou à l'entrée d'une sente doivent présenter des façades principales avec ouvertures sur les 2 voies.

d : panneaux solaires ou photovoltaïques

- Les installations techniques comme les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à la couverture et situés dans les 2/3 inférieurs de la toiture. Ils sont interdits sur les pans de toiture surmontant au mur gouttereau implanté à l'alignement ou sur un espace privatif non clos.

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin.

b : matériaux, enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, etc. ...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.
- Une modénature sera réalisée par lissage de l'enduit pour façon de soubassement, encadrement des baies et chaînages d'angle.
- Les murs gouttereaux comporteront une corniche en pierre ou en béton moulé ;
- Les annexes isolées autorisées (*abris de jardins, abris à bois...*) seront exclusivement constituées ou revêtus de bois traité en ton naturel.

c : couleur

- Les maçonneries seront enduites au mortier ton pierre.

11.3 : Toitures

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre **35°** et **45°** sur l'horizontale. Toutefois :
 - Elle n'excèdera pas **40°** pour les bâtiments comportant **1** étage hors toiture sur rez-de-chaussée ;
 - Elle devra être supérieure à **10°** pour les vérandas et pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**.

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile terre cuite sans relief de petit module (*20/m² minimum*).
- Toutefois :
 - les plaques de fibrociment teinté ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.
 - les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade.

c : couleur

- Les tuiles seront de teinte brun rouge vieilles et patinées.
- Les autres matériaux autorisés seront de même teinte :

d : ouvrages en toiture

- Les ouvertures des combles habitables seront constituées soit par des châssis dans la pente du toit, soit par des lucarnes « *à capucine* ». Les versants des toitures sur rue comporteront au moins **1** lucarne. Les châssis de toit n'excéderont pas **0,80 x 1,00 m** posés dans le sens de la hauteur.
- Les ouvertures en toiture seront axées sur les ouvertures ou les parties pleines de l'étage inférieur ;
- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits;
- Les conduits et couronnements des cheminées seront en brique rouge de pays.

e : mise en oeuvre :

- Les tuiles de rives et les arêtières en terre cuite sont interdits ;
- Les faitages seront en tuiles creuses à crête et embarrure au mortier blanc ; Leur orientation sera conforme aux prescriptions des **OAP** (*plan 4.1 dossier 4*)
- Le débord des toitures sur pignon n'excèdera pas **50 mm**

11.4 : Ouvertures

a : proportions

- Les ouvertures des baies des façades sur rue seront nettement plus hautes que larges (*rapport 1x1,5 minimum*).
- Les portes de garage n'excéderont pas **2,50 m** de large. Leur hauteur sera alignée sur le linteau des autres baies.

b : Menuiseries

- Les menuiseries des baies soumises à des règles de proportion seront réalisées en bois peint; Elles seront divisées par des petits bois en pose extérieure.
- Les menuiseries en aluminium sont interdites
- Les portes de garages seront constituées ou revêtues de bois peint (*planches verticales sans imitation de panneaux ou reliefs*)
- Les demi-lunes sont interdites sur les portes d'entrée.

c : fermetures

- Les fermetures à rez-de-chaussée seront constituées de volets battant pleins ou persiennés, en bois peint, sans écharpe.
- Les volets roulants sont interdits à rez-de-chaussée pour les façades sur rue à l'alignement comme en retrait. Sur les autres baies, ils seront posés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent.

d : Couleur

- Les teintes des menuiseries et des fermetures à peindre seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes.

11.5 : Clôtures

- Elles seront constituées d'un grillage simple torsion plastifié de teinte sombre posé sur un support métallique de même teinte doublé à l'alignement des voies, sentes et espaces publics d'une haie prescrite à l'article **1AUh13**. Cette disposition n'exclut pas les murets d'encastrement des coffrets techniques (*hauteur maximale 1,10m*) ou les piles de portail.
- La hauteur des grillages plastifiés ne sera pas supérieure à **1,60 m**.
- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées au §11.2
- Les portails seront constitués :
 - soit de bois à lames verticales ;
 - soit de fer forgé à barreaudage vertical ;
- Leur hauteur n'excèdera pas **2 m**.

11.6 : Ouvrages divers

a : branchements et éléments mobiliers

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans un muret technique intégrant les boîtes aux lettres;

b : citernes, réservoirs

Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

ARTICLE 1AUh 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- **2pl/logt.** dont **1** place couverte

Par ailleurs, pour les ensembles de plus de **6** logements, il sera exigé sur les espaces publics créés **1** place banalisée pour **2** logements.

Toutefois, en application de l'article **R111-4** du Code de l'Urbanisme, il ne sera imposé pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état qu'une place par logement couverte ou non.

ARTICLE 1AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a : obligation de traitement paysager

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins **40%** de surfaces plantées et **1** arbre de haute tige pour **250m²** de surface totale.

b : clôtures

- A l'alignement des voies, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie vive associée à une bande plantée de

1,50 m minimum de profondeur. Elle sera composée d'espèces champêtres locales suivant les recommandations annexées au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.