



PLAN LOCAL D'URBANISME

09U18

Rendu exécutoire
le



Modification n°1

EXTRAIT DU RÈGLEMENT

Date d'origine :

Mars 2019

4a

PLU approuvé par délibération municipale du 20 Mars 2014 - Étude réalisée par l'Agence d'Urbanisme ARVAL SARL

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

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

Equipe d'étude : N. Thimonier (Géog-Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



Article UA 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible le guide de recommandations architecturales du Valois annexé au présent règlement. Ce guide propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :

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

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierre ou briques seront conservées pour les façades donnant sur l'espace public.

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, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

Sur les parties de bâtiments visibles depuis l'espace public, les façades en pierres appareillées resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). 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.

Sur les parties de bâtiments visibles depuis l'espace public, les façades en briques rouges ou en briques et pierres resteront apparentes. Les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La Brique Rouge de teinte similaire à celle observée sur le bâti ancien sera utilisée.

En cas d'utilisation de matériaux assurant une isolation par l'extérieur, la teinte finale respectera les teintes de la palette de couleurs du guide de recommandations architecturales du Valois.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

Pour les bâtiments d'activités, les façades qui pourront être réalisées en bardages (métalliques et/ou clin en bois), auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement. Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité en harmonie avec celle des bardages ou autres matériaux de façade autorisés.

Une autre architecture reste autorisée 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). Pour les parties de la construction donnant sur l'espace public, les fenêtres des baies principales auront au minimum trois carreaux par vantail.

Sur les ouvertures nouvelles (y compris constructions nouvelles), les volets seront à deux battants ouvrant à la française. Pour les constructions neuves et extension de l'existant, les coffres des volets roulants ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Sur les constructions anciennes, les volets traditionnels existants (à deux battants ouvrant à la française) seront conservés lors de rénovation, uniquement sur la façade alignée sur la rue.

Les menuiseries auront une teinte unique en tolérant une teinte différente entre celle appliquée sur les volets et celle appliquée sur les fenêtres. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie). Les couleurs seront celles de la palette figurant le guide de recommandations architecturales du Valois, en fonction des matériaux dominants de la construction.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples. Les balustrades ne seront pas transparentes.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les constructions venant en complément d'un bâtiment existant où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faitage 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 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.

Toutefois, les toits-terrasses sont interdits sauf pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction. Les bâtiments d'activités et les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

La couverture des habitations sera réalisée en tuile rectangulaire dans la gamme de brun ou rouge orangé, en ardoise naturelle ou fibro-ciment de teinte ardoise naturelle. Les couvertures des bâtiments d'activités (pouvant être en bardage ou tôle fibrociment) auront une teinte unique, en tolérant l'utilisation de matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment, et pourront correspondre à du bac-acier de teinte sombre (verte, grise, bleue-ardoise ou gamme de brun).

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou pendante. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes : 1,20 mètre de largeur maximale d'ouvrant.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction. Les conduits de cheminées (y compris tubage par l'extérieur) seront maçonnés en ayant une teinte similaire à celle de la façade (ou pignon) de la construction.

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

Les façades des garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal. Les toitures des annexes visibles depuis la voie publique utiliseront des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

Les vérandas, verrières de plus de 3 m², piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin, où en cas d'impossibilité resteront non visibles depuis l'espace public. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux et teinte.

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, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout visibles depuis les voies publiques, ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre peu visibles de la voie publique.

- Clôtures (hors clôtures agricoles réalisées autour des champs ou des pâtures)

Les murs de clôture traditionnelle (en pierres ou moellons apparents) existants seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et/ou d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal. La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. **Elle est limitée à 1,80 mètres sur la voie publique et à 2,00 mètres en limites séparatives, sauf en cas de réparation et d'extension des clôtures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU qui pourront conserver leur hauteur.**

Les murs ou murets de soubassement visant à préserver l'alignement du bâti sur la rue tel que défini à l'article UA6 et les autres clôtures donnant sur les voies et emprises publiques seront réalisés en pierres ou moellons (ou aspect pierres ou moellons), ou en matériaux enduits de teinte ton pierre.

La hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètre. La hauteur du soubassement sera d'au moins 0,80 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.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse). Elles pourront également correspondre à un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublée ou non d'une haie vive. Dans tous les cas de figure (et au delà de la profondeur maximale de 40 mètres), elles seront à dominante végétale.

- Dispositions diverses

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux en pierres, en moellons, en briques rouges ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique. La place de stationnement sera d'au moins 15 m² hors espace de manœuvre et circulation. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement porté à 3 places par logements dans le secteur UAa,

au moins une place par tranche de 40 m² de surface de plancher aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant, avec au minimum 2 places par logement porté à 3 places par logements dans le secteur UAa ;

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

au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de la construction ;

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

au moins 1 place par chambre.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules personnels des employés et des divers véhicules utilitaires.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre de places nécessaires au stationnement des constructions à usage d'activités, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 300 m² de surface libre de construction.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. 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 à usage d'habitation et des équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles, à l'exception des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU pour lesquelles la hauteur actuelle pourra être reprise en cas d'extension et d'aménagement.

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

Ces règles ne s'appliquent 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, etc.).

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible le guide de recommandations architecturales du Valois annexé au présent règlement. Ce guide propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

- Les façades (mur gouttereau et pignons) :

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

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

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, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse.

Les façades en pierres appareillées resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). 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.

En cas d'utilisation de matériaux assurant une isolation par l'extérieur, la teinte finale respectera les teintes de la palette de couleurs du guide de recommandations architecturales du Valois.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale.

Pour les bâtiments d'activités, les façades qui pourront être réalisées en bardages (clins en bois, aluminium ou PVC), auront au plus deux teintes ; une troisième teinte étant autorisée pour le soubassement. Les menuiseries peintes prendront des teintes définies dans la palette de couleur du guide, en harmonie avec la teinte des bardages ou autres matériaux de façade autorisés.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements et installations publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Toute ouverture nouvelle est autorisée dans le respect du retrait demandé par rapport aux limites séparatives défini à l'article 7 du présent règlement.

Les baies 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) pour les constructions venant à l'alignement sur la rue.

Pour les constructions neuves et extension de l'existant, les coffres des volets roulants ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les menuiseries auront une teinte unique en tolérant une teinte différente entre celle appliquée sur les volets et celle appliquée sur les fenêtres. L'ensemble des volets aura une teinte unique (hors ferronnerie). Les couleurs seront celles de la palette figurant le guide de recommandations architecturales du Valois, en fonction des matériaux dominants de la construction.

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples. Les balustrades ne seront pas transparentes. Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits.

- La toiture :

Les bâtiments d'activités de plus de 10 mètres de largeur et les équipements publics auront une pente minimum de 12°.

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

Des pentes plus faibles, des toitures à une pente pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m² d'emprise au sol ainsi que sur les annexes implantées en limites séparatives. Des pentes plus faibles sont aussi admises dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Les toits-terrasses sont, par ailleurs, admis pour un élément de liaisons entre bâtiments, limité à un niveau de la construction.

La couverture des habitations (hors vérandas, verrières, éléments de liaison) sera réalisée en tuile ou en ardoise (les matériaux de substitution sont admis), en bac-acier imitation tuiles, ou tout autre matériau nécessaire à la valorisation du recours aux énergies renouvelables en suivant une teinte proche de celles des tuiles ou ardoises généralement observés sur le bâti du bourg. Les couvertures des bâtiments d'activités et des équipements publics auront une teinte unique, en tolérant une autre teinte correspondant à l'utilisation de matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à des exigences de performances énergétiques de la construction, et pourront correspondre à du bac-acier de teinte sombre (verte, grise ou gamme de brun).

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou pendante. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture des constructions à usage d'habitation auront des dimensions modestes : 1,20 mètre de largeur maximale d'ouvrant ; ils seront alignés avec les ouvertures situées en façade de la construction.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction. Les conduits de cheminées (y compris tubage par l'extérieur) seront maçonnés en ayant une teinte similaire à celle de la façade (ou pignon) de la construction.

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

Les façades des garages et annexes doivent être construits avec des couleurs et des matériaux analogues à ceux utilisés sur le bâtiment principal. Les toitures des annexes visibles depuis la voie publique utiliseront des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

Les vérandas, verrières de plus de 3 m², piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction, sauf si elles restent non visibles depuis l'espace public. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux et teintes.

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, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants (murs en pierres ou en moellons) seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, etc.). Elles seront traitées en harmonie de couleurs avec les façades du bâtiment principal.

La hauteur des clôtures est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur les voies et emprises publiques et à 2,00 mètres sur les limites séparatives.

Les clôtures donnant sur la voie publique correspondront à un muret de soubassement, d'une hauteur comprise entre 0,60 mètre et 1,20 mètre, surmonté d'une grille en ferronnerie (dont l'aluminium) à dominante verticale, d'une barrière en PVC teinté ou en bois, ou d'un grillage rigide sombre fixé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie vive. Le muret de soubassement sera réalisé en pierres ou moellons (ou aspect pierres ou moellons) ou matériaux enduits de teinte ton pierres.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être comme sur rue (le soubassement pouvant aussi correspondre à une plaque de béton teintée dans la masse). Est également admise une clôture pleine d'une hauteur maximale de 2,20 mètres, composée d'un mur maçonné et enduit de même teinte que la façade de la construction qu'il vient prolonger ou de panneaux en bois de teinte sombre, sur une longueur maximale de 15 mètres comptés à l'arrière de la construction principale. Elles pourront également correspondre à un simple grillage rigide posé sur poteaux à profilés fins doublé d'une haie vive. Dans tous les cas de figure, au delà de la profondeur maximale de 40 mètres, elles seront à dominante végétale.

- Dispositions diverses

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en briques rouges vieilles ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

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

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone vouée à accueillir les extensions urbaines de la commune. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existent à la périphérie des différents secteurs de cette zone. 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 (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier PLU.

Elle correspond au secteur d'extension figurant dans le schéma d'aménagement du P.A.D.D. La zone 1AU est destinée 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.

Section I -

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

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

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

En outre, sont interdites :

- Toutes constructions et installations nouvelles avec un sous-sol (sauf vide-sanitaire qui reste autorisé), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux.

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 :

- 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. L'urbanisation du secteur est nécessairement soumise à une opération d'ensemble devant respecter les orientations d'aménagement et de programmation fixée par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Les annexes isolées par rapport à la construction principale dans la mesure où leur emprise au sol est limitée à 40 m² d'emprise au sol, portée à 50 m² dès lors qu'elles correspondent à un garage pour véhicules, et sont réalisées sur un seul niveau.
- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 12 m².
- 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.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Aucun accès direct sur la rue de Crépy n'est admis, en dehors de celui prévu aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU).

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée, ou encore suivant les modalités indiquées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce n°3 du dossier PLU). Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, noues filtrantes, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet. 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.
- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

- Toute construction sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique (ou susceptible de le devenir) qui dessert le terrain.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement sur la voie publique ou susceptible de le devenir qui dessert le terrain.

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales seront implantées soit sur une des limites avec un retrait minimal de 3 mètres des autres limites séparatives, soit à au moins 3 mètres de chacune des limites séparatives.

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

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions principales est mesurée au milieu de la façade du terrain sur la rue qui le dessert, à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. 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 à usage d'habitation et des équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Ces règles 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, etc.).

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

Pour les matériaux, les teintes, les couleurs, etc., se référer à la plaquette de recommandations architecturales pour les communes du Pays du Valois, réalisée par le C.A.U.E. de l'Oise (copie ci-annexée) et consultable en mairie.

- Les façades :

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Pour les tons à utiliser, se référer à la palette de teinte figurant dans la plaquette du C.A.U.E. de l'Oise. Ils pourront également être recouverts d'un bardage en bois (hors rondins apparents) ou matériau composite nécessairement peint suivant la palette de teinte figurant dans la plaquette du C.A.U.E. de l'Oise.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La Brique Rouge de Pays de Teinte Uniforme (BRPTU) sera utilisée, les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites.

Sont interdits tout autre type de matériaux en façade ainsi que les enduits à gros relief, le placage en façade de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor, les faux joints, les joints creux ou rehaussés ou peints à l'enduit.

- Les ouvertures :

Les huisseries peintes respecteront le nuancier traditionnel de Boissy-Fresnoy (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette du C.A.U.E.). 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 volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

- La toiture :

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. 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. Lorsque la construction favorise le recours aux énergies renouvelables ou en cas de toiture végétalisée, le toit terrasse est admis.

La couverture des habitations (hors vérandas, verrières, éléments de liaison) sera réalisée en tuile ou en ardoise (les matériaux de substitution sont admis), ou tout autre matériau nécessaire à la valorisation du recours aux énergies renouvelables en suivant une teinte proche de celles des tuiles ou ardoises généralement observés sur le bâti du bourg.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou pendante. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture des constructions à usage d'habitation auront des dimensions modestes : 1,20 mètre de largeur maximale d'ouvrant ; ils seront alignés avec les ouvertures situées en façade de la construction.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits dans la même teinte que celle de la construction. Les conduits de cheminées (y compris tubage par l'extérieur) seront maçonnés en ayant une teinte similaire à celle de la façade (ou pignon) de la construction.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal dès lors qu'ils sont visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés dans la construction principale.

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

Les vérandas, piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction. Leurs parties pleines respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux et teinte. La pente de leur toiture sera de 10° au minimum.

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

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront traitées en harmonie de couleurs et de matériaux avec les façades du bâtiment principal. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre sur la voie ou l'emprise publique (ou susceptible de le devenir) et à 2,00 mètres sur les limites séparatives.

Elles seront à dominante végétale : barrière, grillage ou barreaudage simple sur soubassement de 0,60 mètre de hauteur, doublés d'une haie taillée. Le soubassement sera réalisé en pierres naturelles de pays ou moellons (les parements sont admis), en briques rouges de Pays (les parements sont admis), ou en matériaux enduits de teinte pierre naturelle de pays. Sur les limites séparatives, la clôture pourra aussi correspondre à un grillage sans soubassement posé sur des poteaux de même teinte à profilés fins, doublé ou non d'une haie taillée. En limites séparatives, les clôtures pourront également être réalisées en murs pleins.

- Dispositions diverses

L'installation d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue).

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

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

- pour les constructions à usage d'habitation :

au moins 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places par logement, dont au moins une place restera en surface perméable ;

. au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif ;
. dans le cas d'une opération prévoyant la réalisation de plusieurs logements, il sera aménagé au moins une place supplémentaire par logement pour l'accueil des visiteurs, traitée en surface perméable ;

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

au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher de la construction.

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

Les places aménagées resteront accessibles indépendamment les unes des autres.

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). Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement, emprise restant non imperméabilisée.

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

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

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. Il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

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**

Pour les constructions nouvelles ou en cas réfection totale du pan de toiture, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture. Dans tous les cas, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) seront installés au nu de la couverture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives. Ces dispositifs seront placés dans un caisson si ils sont installés sur la construction.

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 2AU

~~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 publics et des équipements d'infrastructure autorisées à l'article 2, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les règles inscrites ci-après.~~

~~Elle correspond aux terrains situés entre la rue de Crépy-en-Valois et les quartiers d'habitat récent développés de part et d'autre de la rue des Prés. Cette zone sera vouée plus particulièrement à recevoir des constructions à usage d'habitation et aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, suivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier PLU).~~

~~L'urbanisation sera soumise à une réflexion sur l'ensemble de l'emprise et à une procédure opérationnelle adaptée.~~

Section I -

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

Article 2AU 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 2AU 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 et de ne compromettre l'aménagement du reste de la zone.~~

~~— Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.~~

Section II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU3 - Accès et voirie

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.

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 2AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

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

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les eaux pluviales 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.

Electricité et autres réseaux :

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

Article 2AU 5 - Caractéristique des terrains

- Non réglementé.

Article 2AU 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 bourg.

Article 2AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

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

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

~~Non réglementé.~~

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article 2AU 10 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article 2AU 12 - Stationnement des véhicules

Non réglementé.

Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Section III -**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.

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

Section IV -**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS****Article 2AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales**

~~Non réglementé.~~

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

Non réglementé.