



**ZONE A**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

### **SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admises que :

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

Les dispositions de la présente sous-section ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

##### Emprise au sol

Non règlementée.

##### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage, soit R + C maximum.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

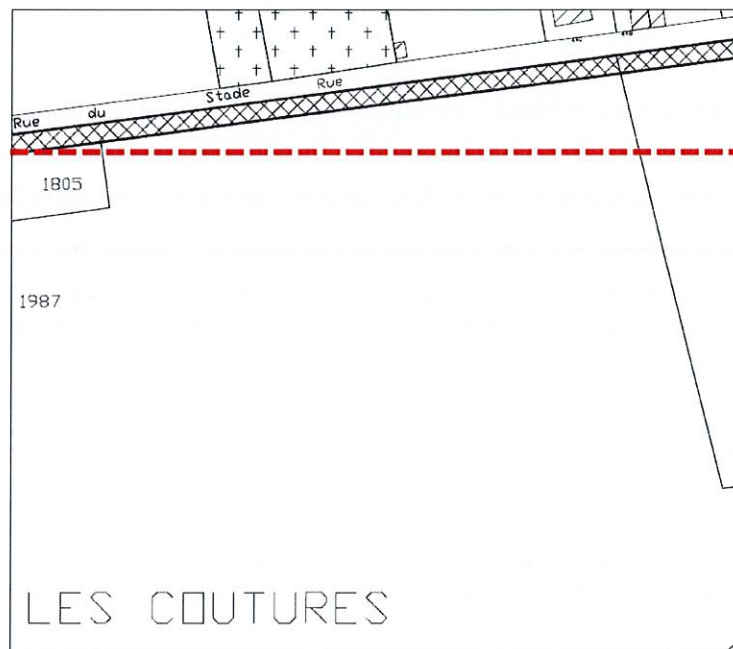
Pour les extensions ou les aménagements des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Au niveau de la rue du Stade, compte tenu de la présence de l'emplacement réservé n°3, l'alignement à prendre en compte est la limite sud de l'emplacement réservé, en rouge sur le plan ci-dessous :



#### Profondeur constructible

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation ou de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

### Façades

Les éléments verticaux des bâtiments à usage agricole seront réalisés :

- soit en profilés divers,
- soit en bois traité,
- soit en béton banché ou plaques de béton cailloux lavés,
- soit en matériaux traditionnels.

Les bâtiments agricoles réalisés en profilés divers présenteront des teintes foncées (vert, gris, beige,...) et utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits grattés fins dont la teinte respecte le nuancier de la charte architecturale de la Communauté de Communes qui figure en annexe.

### Toitures

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments agricoles devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

La pente des toitures des habitations doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

### Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

### Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

### Protections

Les murs identifiés au règlement graphique (plan n°5c) sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade. Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations d'agrément réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les haies et alignements d'arbres identifiés au règlement graphique (plan n°5b) sont protégés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Seules les actions (élagage,...) visant à les entretenir sont admises. Toutefois des trouées ponctuelles pourront être autorisées dans les cas ci-après :

- passage d'engins agricoles,
- réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, fossé, voies,...),
- accès à une construction ou une installation.

Ils seront remplacés à l'aide d'essences locales en cas de dégradation phytosanitaire avérée. Il est recommandé de consulter l'annexe "ELEMENTS PROTEGES" qui figure à la fin du présent règlement.

### **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

## **SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Sous-section II - Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, 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 du maire. 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 des eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### **Assainissement des eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public, après accord du service gestionnaire. Le débit sera limité à 2L/s/ha.