

zone 1AUC5

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Un lexique est annexé pour la définition de certains termes du présent règlement.

Des prescriptions plus strictes peuvent être imposées à certaines parcelles par le Plan de Prévention des Risques Naturels, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux, ou tout autre texte réglementaire et législatif relatif à la protection de l'environnement.

Une étude d'impact environnementale et des risques à charge du pétitionnaire pourra être exigée à l'instruction des demandes d'urbanisme dans certaines zones jugées sensibles.

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone à urbaniser à vocation d'habitat mixte de la commune de Jaux.

CHAPITRE 1

Affectation des sols et destinations des constructions

ARTICLE 1.

Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits :

- les nouvelles constructions et installations à usage industriel,
- les nouvelles constructions et installations à usage artisanal,
- les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m² par unité foncière,
- les discothèques et tous établissements commerciaux diffusant de la musique amplifiée,
- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation ou s'ils ne sont pas intégrés dans les constructions,
- les aires de stockage et les dépôts non liés aux bâtiments d'une activité commerciale ou artisanale, ou non situés sur le même terrain que cette activité,
- les bâtiments agricoles non liés à des exploitations agricoles existantes,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les garages de caravanes à ciel ouvert, ainsi que le stationnement des caravanes isolées hors des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, ce stationnement étant limité quoi qu'il en soit à une caravane par terrain,
- les parcs d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2.

Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont admis sous condition :

- les installations classées ou non, liées à des constructions autorisées dans la zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci (tels que droguerie, chaufferie, boulangerie, parc de stationnement...);
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances (et notamment sonores et olfactives) et dangers éventuels.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- 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 d'intérêt public, sous réserve des dispositions concernant les terrassements qui figurent ci-après.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles ci-après :

- la réparation et l'aménagement sans modification du volume extérieur, ou l'extension limitée à concurrence de 15 % de la surface de plancher, des immeubles existants avant la mise en vigueur du PLUIH, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec le caractère de la zone.
- l'extension en une seule fois limitée à 25 m² de surface de plancher, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLUH. Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements de service public ou d'intérêt collectif.
- la reconstruction en cas de destruction ou de démolition à égalité de surface de plancher, des immeubles existants avant la mise en vigueur du PLUIH.

Sont autorisés les bâtiments agricoles et d'élevage des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du présent PLUIH, sous réserve d'une réflexion d'opération d'ensemble (se reporter à la définition dans le lexique du présent règlement).

CHAPITRE 2

Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE	SOUS-ARTICLE	REGLE
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques		<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>Pour les constructions existantes avant la mise en vigueur du PLUiH et ne respectant pas le retrait minimal de 5 mètres, l'extension est possible sans réduction du retrait actuel.</p> <p>Les abris de jardin ne doivent pas être implantés sur la partie du terrain située devant les habitations (côté voie principale desservant la propriété).</p>
	Équipements publics et d'intérêt collectif	<p>Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum.</p>
	Bande de constructibilité comptée à l'alignement	<p>Au-delà d'une bande de constructibilité de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les annexes, - les garages et les abris de jardins, d'une surface de plancher totale de 30 m² tout compris, - l'extension des immeubles existants avant la mise en vigueur du PLUiH dans la limite de 40 m² de surface de plancher et dans la limite d'une seule fois, - la reconstruction en cas de destruction et démolition, - des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLUiH.

Implantation par rapport aux limites séparatives		Les constructions doivent être implantées : - soit sur une des limites séparatives, avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'autre limite. - soit en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
	Abris de jardin	Les abris de jardins peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'1 mètre minimum des limites séparatives en cas de haie existante.
	Équipements publics et d'intérêt collectif	Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'1 mètre minimum des limites séparatives.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété		Deux constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 4 mètres.

Emprise au sol des constructions		L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35 % de l'unité foncière.
Hauteur maximale des constructions <i>(voir définition ci-après)</i>		La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
	Pour les constructions à usage d'habitation	Les constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau.
	Bâtiments agricoles (autre qu'à usage d'habitation de l'exploitant)	La hauteur maximale est limitée à 8 mètres à l'égout du toit.
	Abris de jardin	La hauteur ne peut excéder 2 mètres à l'égout du toit et 2.5 mètres au faîtage.
	Annexes ou garages isolés	La hauteur des ne peut excéder 2.20 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage.
	Pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif.	Non réglementé

<p>Définition de la hauteur <i>(pour les schémas illustratifs, se reporter au lexique en annexe)</i></p>		<p>La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusque l'égout et/ou le faîtage du toit ou l'acrotère dans le cas d'un toit-terrasse.</p> <p>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.</p> <p>Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales. De même les règles de hauteur 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, etc.).</p>
	<p>Terrains en pente</p>	<p>Dans le cas d'un terrain en pente, présentant une forte déclivité, la hauteur sera calculée soit à l'alignement soit au point le plus bas ou au point le plus haut du terrain naturel avant travaux, au droit de la façade sur rue de la construction, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que l'intégration au site naturel et bâti et au relief soit parfaitement étudiée, - que cette disposition soit justifiée pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales. <p>En cas de terrain en pente ascendante, la hauteur au faîtage, mesurée au droit de l'alignement ne saurait excéder la hauteur autorisée dans la zone augmentée de la moitié de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.</p> <p>En cas de terrain en pente descendante, la hauteur au faîtage, mesurée au droit de la construction, ne saurait excéder la hauteur autorisée dans la zone augmentée de la moitié de la différence d'altimétrie entre le terrain naturel avant travaux à l'alignement et le terrain naturel avant travaux au droit de la façade sur rue de la construction.</p> <p>En cas de terrain en pente dans le sens de la rue, la hauteur au faîtage ou à l'égout est mesurée au milieu de la façade sur rue.</p>

Obligation en matière de performance énergétique, environnementale, ou d'infrastructure et réseaux de communication électroniques (numérique)

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique ;
- un impact environnemental positif ;
- une pérennité de la solution retenue.

Toutefois, l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

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

Un dépassement des règles relatives au gabarit est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive au sens de l'article R111-21 du code de la construction et de l'habitation. Ce dépassement sera de 30% maximum pour les règles d'emprise au sol et ne devra pas excéder 10% de la hauteur autorisée.

Aspect extérieur et aménagement des abords

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. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Toute construction présentant une architecture contemporaine, ne respectant pas les règles suivantes, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

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

Terrassements

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente ou terrains soumis à des risques d'inondation), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

Dans tous les cas, le plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas excéder de plus de 60 cm le niveau du terrain naturel avant travaux mesuré au droit de la façade la plus enterrée.

Façades

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. Les enduits dits "tyroliens" ne sont pas autorisés.

Les maçonneries en briques apparentes doivent présenter la teinte et l'aspect des briques rouges du pays picard.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Pour les façades en brique apparente, les joints doivent être de couleur sablon. Les joints doivent être à la chaux grasse à l'exclusion du ciment gris.

Toute peinture de brique ou de pierre apparente est interdite. Les enduits hydrauliques ou les peintures étanches sont proscrits sur les matériaux de parement (pierre de taille ou brique pleine). Les soubassements doivent être traités en harmonie avec le reste de la construction.

Pour les façades et toitures des habitations visibles depuis la rue, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portes charretières) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur / largeur = 1,3 minimum) avec une partition picarde des vitrages sauf dans le cas de constructions d'architecture contemporaine.

En cas de ravalement ou de transformation des façades, les corniches, bandeaux, appuis de fenêtre et encadrements des baies ne doivent pas être supprimés ou modifiés.

Les linteaux en bois doivent ne pas être saillants par rapport à la façade de la construction.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité, en harmonie avec la coloration de la façade de la construction.

Les portes charretières doivent être de préférence en bois et à vantaux, à l'exclusion de tout volet roulant ou porte coulissante. Elles doivent être peintes et peuvent être éventuellement de teinte différente de celle des menuiseries de la façade mais en harmonie avec celles-ci.

Les volets ou persiennes doivent être de préférence en bois et se rabattre en façade. Ils doivent être à panneaux ou à barres, sans écharpes et peints de même couleur que les menuiseries. Les volets roulants ne sont tolérés que si les coffres ne sont pas visibles en façade sur rue et à condition que soient conservés les volets en bois ou les persiennes existants rabattus en façade.

Les lames des persiennes doivent être arasées à la française.

Les vérandas et les climatiseurs doivent s'harmoniser avec les façades sur lesquelles ils s'appliquent.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue, excepté en toiture où elles sont admises à condition d'être adaptées à la couleur de la toiture.

Les devantures commerciales doivent de préférence utiliser les ouvertures existantes afin de respecter l'harmonie des percements de la façade sur rue. Les couleurs agressives ou bariolées ne sont pas admises.

Toitures

Les toits à une seule pente sont interdits pour les constructions principales, ainsi que pour les annexes isolées (non accolées à la construction principale ou non implantées en limites séparatives à l'exception des abris de jardins).

Les toits à une seule pente sont autorisés pour les abris de jardin, isolés ou non.

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale, sauf dans le cas d'annexes, ou de vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative, qui pourront avoir une pente plus faible. La pente des toitures peut cependant être inférieure à 35° pour les constructions de grande épaisseur (10 m et plus), les terrassons des toits à la Mansart, les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Les matériaux et techniques innovantes, tels que panneaux, capteurs solaires et toitures végétalisées, découlant de la mise en œuvre d'une démarche bioclimatique ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admis dès lors qu'ils sont considérés comme des éléments participant à la composition architecturale : solutions intégrées et non rapportées, incorporation dans la toiture sans surépaisseur, éléments participant aux plans et lignes de conception du projet architectural.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées sur une partie de la construction principale ou sur des bâtiments annexes : si la conception architecturale du bâtiment le justifie et sous réserve de ne pas créer de vis-à-vis préjudiciable pour le voisinage existant ou dans le cadre d'un usage bioclimatique.

Les toitures terrasses peuvent également être autorisées dans le but de préserver des points de vue intéressants, notamment sur la vallée de l'Oise.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois) ou à la capucine. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculant dans le plan de la couverture, plus hauts que larges et en pose encastrée. Les lucarnes rampantes, ainsi que les relevés de toiture, dits "chiens assis", sont interdits.

Les ouvertures doivent être axées sur les baies ou les trumeaux de la façade, sauf en cas de contraintes techniques.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en terre cuite (tuile plate petit moule = 70 à 80/m²environ, ou tuile mécanique sans côtes verticales apparentes = 22/m² environ présentant le même aspect que la tuile plate petit moule, d'une seule teinte) ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle (30x20 cm environ, en pose droite) ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en tuile à côtes de Beauvais, si le caractère et l'époque de construction du bâtiment le justifient.

Sont aussi admis le zinc, le plomb et le cuivre vieilli sur de petites surfaces ou sur des toits plats (terrassons des toits à la Mansart par exemple).

Sont interdits tous débords de toiture en pignons supérieurs à un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives et d'arêtières en terre cuite.

Les souches de cheminées doivent être en brique rouge, en pierre de taille ou enduites couleur pierre. Leur proportion (plutôt massive) doit être en rapport avec celle du toit

Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale, à l'exclusion des abris de jardin.

Les annexes isolées et notamment les abris de jardins doivent présenter un aspect bois et respecter les teintes proposées dans les « Recommandations architecturales du Pays Compiégnois » en annexes du présent règlement.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, les dépôts de matériaux ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, être placées en des lieux non visibles ou masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, en harmonie avec les matériaux et les couleurs utilisées en façade du bâtiment principal.. Les clôtures bâchées ne sont pas recommandées.

Elles doivent être constituées d'un muret d'une hauteur maximale comprise entre 0.6m et 1.20m surmonté d'un barreaudage doublé ou non d'une haie, le tout étant limité à une hauteur de 1.80m. Elles intégreront les coffrets techniques, les boîtes aux lettres et éventuellement permettront de masquer les poubelles.

Les clôtures situées en limites séparatives sont limitées à 1.80m et ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1 mètre de hauteur. Elles peuvent être constituées de murets surmontés ou non d'un barreaudage ou d'un grillage, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales sont préconisées.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue et en retour sur les limites séparatives latérales dans la bande des 25m. Elles sont autorisées ailleurs, à condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 40 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

En limites séparative et de fond de parcelle donnant sur un cheminement public existant ou en projet, les clôtures sont limitées à 2.00 mètres et ne doivent pas comporter de parties pleines de plus de 1 mètre de hauteur. Elles peuvent être constituées de murets surmontés ou non d'un barreaudage ou d'un grillage, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales sont préconisées.

Les platelages en bois et les claustras peuvent être admis. Les clôtures bâchées ne sont pas recommandées.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont autorisées, à condition de ne pas comporter plus d'une plaque de 40 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

Pour les bâtiments agricoles

L'implantation et l'aspect des bâtiments agricoles ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doivent être choisis de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Les bâtiments agricoles doivent recevoir des façades de murs enduits ou des vêtements de bardage en bois, de teinte naturelle.

Les façades et la couverture des bâtiments agricoles doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) et mate s'harmonisant avec le paysage environnant. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées.

Pour les haies vives doublant les clôtures, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. la plaquette des "arbustes et arbres d'essence locale" en annexe). La plantation exclusive d'essences banalisantes (par exemple de type thuya, cupressus et laurier palme) n'est pas autorisée.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Le traitement des toitures fera l'objet d'une étude particulière quant aux matériaux et aux couleurs choisis, et ce, au regard de la lisibilité de ces dernières dans le paysage communal.

Une pente de toitures des bâtiments agricoles de 15% minimum est exigée.

Espaces libres et plantations, espaces boisés classés, espaces verts protégés

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et végétal). 50 % de l'emprise du sol devra être traitée avec des espaces verts en pleine terre afin d'absorber les eaux de pluie et de ruissellement. Dans le cas d'une opération d'ensemble (supérieure à 3 logements), un espace vert commun d'un seul tenant devra être aménagé.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

À partir de 4 places, les aires de stationnement de véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Excepté lorsqu'ils sont masqués par un mur de clôture plein, les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives denses à feuillage persistant ou marcescent.

En clôture sur rue, la plantation exclusive d'essences banalisantes (par exemple de type thuya) n'est pas autorisée.

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 sont interdites.

Stationnement

Généralités

Au regard des dispositions prévues par l'article L123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes handicapées.

Les besoins en stationnement des équipements publics doivent être adaptés aux services publics qu'ils accueillent.

Normes de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à la construction.

Pour les constructions à usage d'habitation et notamment pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination: 2 places de stationnement par logement créé,

De plus, en cas d'opération d'ensemble (plus de 3 logements) ou création de logements groupé faisant suite à division ou à changement de destination : il est exigé un nombre de places supplémentaires au moins égal à 50% du nombre total de logements directement accessible depuis l'espace public.

Pour toute construction neuve d'habitat groupé et création de logements groupé faisant suite à division ou à changement de destination, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2% de la surface de plancher pour les opérations de logement, 1% de la surface de plancher pour toute autre construction supérieure à 200m²). Ces emplacements doivent être couverts, fermés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou de commerces :

- 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de plancher de construction.

Pour les constructions artisanales :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de construction.
- S'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement et la manœuvre des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les hôtels et les restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre;
- 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

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

Pour l'application des règles ci avant, toute tranche de superficie entamée nécessite 1 place de stationnement supplémentaire.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour les personnes handicapées (décret n° 99-756 du 31/08/1999, arrêté du 31/08/1999 ; circulaire du 23 juin 2000).

En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- à obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou dont la construction est prévue,
- à justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres de l'unité foncière.

Les places de stationnement doivent être accessibles et présenter des dimensions suffisantes, et devront permettre les manœuvres.

Il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Stationnement des deux roues

Concernant la réglementation en matière de stationnement des vélos, il convient de respecter l'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-5 du code de la construction et de l'habitation qui précise pour les bâtiment neufs à usage principal d'habitation (regroupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble) (Article R111-14-4) et pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux (Article R111-14-5) les caractéristiques des espaces de stationnement des vélos.

Dispositions de l'arrête du 13 juillet 2016

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Il comporte un système de fermeture sécurisée et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue et possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les bâtiments à usage principale de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher ;

Pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15% de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments sur déclaration du maître d'ouvrage.

CHAPITRE 3

Équipements et réseaux

Accès et voiries

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.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Desserte par les réseaux

Eau potable

La desserte par un réseau collectif d'eau potable de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau, par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes. La protection des réseaux d'eaux publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non-retour conformes à la norme antipollution.

La desserte est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement

▪ collectif

Dans les secteurs zonés en assainissement collectif, les immeubles desservis par le réseau de collecte des eaux usées doivent impérativement être raccordés à celui-ci par l'intermédiaire d'un branchement conforme à la réglementation en vigueur et dans le respect des règles du service assainissement de la collectivité. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau de collecte des eaux usées doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Concernant les activités produisant des eaux usées assimilées domestiques, tel que définies dans l'annexe 1 de l'arrêté du 21 décembre 2007, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejeter ses eaux usées dans le réseau de collecte des eaux usées auprès du service assainissement.

Concernant les activités produisant des eaux usées dites « industrielles », une convention pourra être mise en place entre le pétitionnaire, le service assainissement et l'exploitant de la station d'épuration, selon la nature des effluents un prétraitement pourra être exigé.

▪ **Non-collectif**

Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif, les immeubles doivent épurer leurs eaux usées par l'intermédiaire d'une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250m² minimum d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la construction et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m² de surface de plancher.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il est notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome adapté et conforme à la réglementation en vigueur. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, si celui-ci est réalisé à postériori.

Quel que soit le type de construction, l'entretien des installations d'assainissement non-collectif est à la charge du pétitionnaire.

En cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins, l'installation d'assainissement non collectif devra être apte à traiter les effluents. Dans le cas contraire, elle devra être soit partiellement soit totalement réhabilitée.

Quel que soit le zonage d'assainissement, l'évacuation d'eaux usées non traitées dans le milieu superficiel, réseau d'eaux pluviales, puisard ou cavité naturelle est interdite.

Eaux pluviales

▪ **Pour les constructions nouvelles**

Les aménagements doivent intégrer la gestion à la parcelle des eaux pluviales par infiltration et limiter l'imperméabilisation des sols. Les ouvrages de collecte et de rétention doivent être conçus selon des méthodes alternatives (noue, chaussée drainante...). Les bassins d'infiltration devront être accessibles pour l'entretien et participer à la qualité du site.

En cas de gestion des eaux pluviales à la parcelle, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre et sont à la charge exclusive du propriétaire. Si le projet comporte des installations d'ouvrages de stockage individuels pour la récupération des eaux pluviales, elles seront à intégrer dans le respect du bâti et du site ou à enterrer.

En cas d'impossibilité d'infiltration à la parcelle, que le propriétaire devra justifier, celui-ci pourra se raccorder sur le réseau d'eaux pluviales. Dans ce cas, le débit de fuite des opérations devra respecter les prescriptions ci-dessous se rapportant au zonage pluvial situé en annexe :

- Zone Oise-moyenne :

Dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pour une pluie d'occurrence 30 ans avec un rejet à débit limité à 2L/s/ha.

- Zone Oise-vallée et Aisne-aval :

Dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pour une pluie d'occurrence 20 ans avec un rejet à débit limité à 2L/s/ha.

- Zone Aronde et Automne :

Dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pour une pluie d'occurrence 20 ans avec un rejet à débit limité à 1L/s/ha.

▪ **Pour les constructions existantes y compris leur extension**

Les mêmes règles que pour les constructions nouvelles s'appliquent sauf en cas d'impossibilité d'infiltration où le raccordement au réseau est autorisé en minimisant le rejet.

▪ **Règles générales**

Tout projet proposant le raccordement des eaux pluviales au réseau public devra faire l'objet d'une analyse et d'une validation préalable du service assainissement de l'ARC.

Le zonage pluvial situé en annexe indique à titre informatif les aléas de ruissellement fort et moyen. Cette annexe comprend des recommandations sur ces zones de ruissellement ainsi que des exemples de gestion alternative des eaux pluviales

Le propriétaire peut envisager d'intégrer des cuves de récupération d'eaux pluviales sur toute construction, à des fins d'utilisations pour les toilettes et pour des usages à l'extérieur de l'habitat, cela en conformité avec la réglementation et en le déclarant en mairie. En cas de mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales à usages domestiques, un compteur ainsi qu'un disconnecteur devront obligatoirement être posés.

Les clôtures en fonds de parcelles devront être réalisées sans soubassement, et ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement des ruissellements pluviaux. Elles devront être végétales ou présenter une perméabilité supérieure à 90% (la perméabilité est définie comme le rapport de la surface libre (vide) sur la surface totale).

Autres réseaux

En cas de construction nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, d'éclairage public, de télédistribution et de télécommunication doivent être enterrés dans la mesure du possible (notamment si les réseaux sont déjà enterrés ou en cours sur la commune).

En cas d'insuffisance de défense contre l'incendie, la construction n'est pas autorisée en application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

zone
1AUC5