

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Zone urbanisée des hameaux (UH). Il s'agit d'une zone mixte (habitat, activités et équipements d'accompagnement) où l'absence de réseau d'assainissement collectif, le niveau de défense incendie et le relatif éloignement du village qui concentre l'ensemble des équipements publics limitent les possibilités de développement.

Elle correspond à l'ensemble des terrains urbanisés du hameau de la Sucrierie, à l'exception des bâtiments voués à une activité agricole, et du hameau de Fresnel. Pour ce dernier, l'exploitation agricole de Fresnel en activité, située au sud du hameau, est laissée en zone agricole (A).

Section I -

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

Article UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions et installations à l'exception de l'aménagement, la réfection et l'extension limitée à 30m² d'emprise au sol des constructions existantes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du 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, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction, en dehors de toute valorisation touristique et de loisirs du site.

En outre, dans le bâti existant, sont interdits :

- Les installations, notamment industrielles ou d'entrepôts, dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole qui créeraient des dangers ou des nuisances supplémentaires pour le voisinage.

Article UH 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 nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales, commerciales ou touristiques dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 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.

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles ci-après, pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

3) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RD1017 - voie classée de type 3 sur la totalité de la traversée de la commune -, suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques sont représentés sur plan à l'annexe n°7.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UH 3 - Accès et voirie

- 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.
- Toute nouvelle voie ou accès aménagé pour desservir un ou plusieurs terrains ne pourra avoir une profondeur supérieure à 15 mètres depuis la voie publique existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès est recommandé sur la voie présentant le moins de risques.

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.), ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UH 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 :

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité ou l'usage du bâtiment, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent rester visibles et accessibles par rapport au terrain naturel.

- 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 aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UH 5 - Caractéristique des terrains

En raison de l'absence de dispositif d'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains est fixée à 700 m² pour toute construction nouvelle (hors extension de l'existant) nécessitant un dispositif d'assainissement, dans la mesure où la superficie minimale réservée à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome est fixée à 250 m² pour les habitations ; cette surface de 250 m² restera libre de toute construction, installation et plantation.

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.), ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UH 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement, et en aucun cas au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement.

- Les constructions existantes ne respectant pas ce retrait de 6 mètres, si elles ne sont pas frappées d'alignement, peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu du prolongement de la façade.

- Les constructions nouvelles de plus de 30 m² d'emprise au sol seront implantées avec un retrait d'au moins 30 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

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.), ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UH 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions venant à l'alignement sur la rue seront implantées sur au moins une des limites séparatives. Pour l'autre limite, le retrait sera d'au moins 3 mètres si la façade du terrain est supérieure à 10 mètres.

- Les constructions principales situées en retrait de l'alignement seront implantées à au moins 3 mètres d'une des limites séparatives latérales. Toutefois, si la façade du terrain est inférieure à 10 mètres, ce retrait pourra être inférieur à 3 mètres ; sur l'autre limite séparative la construction principale sera implantée à l'alignement.

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.), ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

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

Non réglementé.

Article UH 9 - Emprise au sol

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

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.), ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UH 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles, hauteur mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faîtage.
- En aucun cas la hauteur des autres constructions mesurée au milieu de la façade sur rue par rapport au terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au faîtage du toit.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

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.), ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UH 11 - Aspect extérieur

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

- Les façades :

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 en briques seront conservées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte proche de celles employées sur les murs en pierre calcaire du Compiègnais, enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux grasse. La teinte des enduits respectera la gamme gris-sable, sable, ocré.

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.

Les briques apparentes d'aspect flammé sont interdites. Seule est autorisée la Brique Rouge de Pays. Les joints seront réalisés au mortier de chaux grasse.

L'utilisation du bois et du bardage bois peints d'une seule teinte dénuée d'agressivité (interdiction des couleurs vives) est autorisée. Le blanc pur est interdit.

Pour les bâtiments d'activités, les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes. Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades). Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité (interdiction des couleurs vives) en harmonie avec celle des bardages.

- Les ouvertures :

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

Les menuiseries peintes respecteront le nuancier traditionnel de Francières (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette du C.A.U.E.).

Les volets seront de préférence en bois peint, à barre et sans écharpe, ou à persiennes métalliques peintes pour les bâtiments en briques. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

- 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 de qualité où la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée. Une partie du toit peut être en toiture-terrasse dissimulée par un acrotère, sauf pour les façades sur rue.

Les bâtiments d'activités de plus de 10 mètres de largeur auront une pente minimum de 20°.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. La couverture des toitures à pente sera réalisée en ardoise naturelle ou en petites tuiles plates (60 à 80 unités au m²) de teinte terre cuite (pas de brun). Les couvertures des bâtiments agricoles et d'activités pourront être en bac-acier de teinte sombre (gamme de brun, vert foncé, gris foncé).

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), lucarne-pignon ou pendante dite meunière. Les relevés de toiture dits "Chien assis" sont interdits. Les châssis de toiture auront des dimensions modestes : 0,90 mètre de largeur maximale d'ouvrant. Les lucarnes et les châssis de toiture seront soit alignés sur les ouvertures du rez-de-chaussée, soit alignés sur les trumeaux de la façade.

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

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

Les vérandas, verrières, piscines et leur abri sont autorisés sur la façade jardin. Elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : aspect et couleur.

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

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

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants seront conservés, et restaurés si besoin. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit.

Sur la façade sur la voie publique et sur les limites séparatives, elles seront constituées :

- en pierres, en moellons ou en briques rouges d'une hauteur minimale de 1,20 mètre,
- en mur enduit suivant les mêmes techniques et teintes que la façade du bâtiment principal d'une hauteur minimale de 1,20 mètre,
- d'un mur bahut (en pierres, briques ou matériaux enduits) d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'une grille métallique simple à barreaux fins et verticaux, d'une barrière en bois, d'un grillage de teinte sombre, doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences de pays,
- d'un grillage de teinte sombre doublée d'une haie végétale composée d'essences de pays.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique. Lorsqu'ils seront nécessairement installés sur la façade côté rue, ils ne devront pas occuper plus de 30% de la surface totale de la toiture.

Il pourra être fait abstraction à l'ensemble des 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.), ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UH 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 :

- pour les constructions à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au minimum 2 places par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux et de services :

au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction,

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 300 m² de surface de vente :

au moins 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

- pour les hôtels et les restaurants :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

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-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article UH 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Une surface d'au moins 30% de la totalité du terrain sera aménagée en espace vert de pleine terre.

Les parties des terrains construits bordant l'espace agricole feront l'objet d'un traitement sous forme de haies taillées ou libres.

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 éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une autorisation devra être demandée à la commune avant toute intervention.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UH 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.