



*commune de*

**HAUDIVILLERS**

*Plan  
d'Occupation  
des Sols*

*Règlement*

**APPROBATION**

service mis à disposition

Direction Départementale de l'Équipement de l'Oise

ARRONDISSEMENT DE BEAUVAIS ~ ~ ~ Bureau d'Études Polyvalent

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du

31 MAI 1988

# TITRE 1

*Dispositions générales*

Présentation du règlement du P.O.S.

Conforme à l'arrêté du 11 Mai 1984

paru au J.O. du 17 juillet 1984

-----

## TITRE 1<sup>er</sup>

### Dispositions générales

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité de la commune.

#### ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- a) Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2; R 111-4; R 111-14, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21 qui restent" en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).
- b) L'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou Installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du Plan d'Occupation des Sols.
- c) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

#### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voles et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER.).
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou à créer au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

## SECTION I

### Localisation et desserte des constructions

#### Article R 111.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

#### Article R 111.3

(Décret n°77-755 du 7 Juillet 1977, art.2)

"La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion "affaissement, écoulement, avalanches, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales,

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services Intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59.701 du 6 Juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

#### Article R 111.3.2

(Décret n° 77-755 du 7 Juillet 1977, art. 4)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### Article R 111.4

(Décret n°73-755 du 7 Juillet 1977, art.5)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendant difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des Voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'Intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Article R 111.14

(Décret n°77-755 du 7 Juillet 1977, art.8)

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit des aménagements de réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation Boit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations,

b) la contribution du constructeur aux dépens d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification sous la forme de l'exécution de travaux d'apport de terrains ou de participation financière,

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaire aux b besoins des occupants des immeubles projetés,

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du b) ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même b) ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1er de l'article 1585 du code général des impôts, renoncé à la percevoir.

#### Article R 111.14.2

(Décret n°77-1141 du 12 Octobre 1977. art.9.1)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 Juillet 1977 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### Article R 111.14.2

(Décret n°77-755 du 7 Juillet 1977. art.10)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un (Décret n° 83-812 du 9 Septembre 1933, art. 10) "schéma directeur" approuvé dans le cas visé au c) de l'article R122.15.

## SECTION III

### Aspect des constructions

#### Article R 111.21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par (Décret n° 77-755 du 7 Juillet 1977, art. 14) "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur" des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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.

# TITRE 2

*Dispositions applicables  
aux  
zones urbaines*

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

Caractère de la zone : Elle représente la presque totalité de la partie urbanisée de la commune.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :**

#### **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :**

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 2.

Toutefois, sont autorisées sous conditions :

- les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, boulangeries, laveries, installations de chauffage,...
- les installations à usage d'activités artisanales dans la mesure où il n'en résulte ni danger, ni nuisance

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées)
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...).

#### **ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Sont interdits :

- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- les installations classées soumises à autorisation au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage de commerce de plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente;
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R. 443.6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R. 443.13.1° du Code de l'Urbanisme;

- les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442.2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442.2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières;
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444 1 et suivants du code de l'urbanisme
- 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 par la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative aux installations pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976 et décret d'application).
- Toutes constructions même démontables sur les parcelles du périmètre rapproché du captage d'eau potable, contiguës au périmètre immédiat.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :**

### **ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, 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 et être adaptés à l'opération future;

Aucun accès n'est autorisé sur la rue du Souvenir.

### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :**

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

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.

Dans le périmètre rapproché du point de captage d'eau potable les citernes de mazout seront placées sur des aires étanches à l'abri des intempéries.

### **ARTICLE U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :**

En cas de division ne donnant pas lieu à lotissement, les parcelles obtenues doivent avoir pour être constructibles à usage d'habitation :

- Une largeur d'au moins 18 m mesurée au droit de la construction et à condition que l'accès à la voie ait au moins 3,5 m de largeur.

- Une superficie d'au moins 500 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la reconversion en logements de bâtiments présentant un caractère architectural intéressant.

### **Article U6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au delà d'une bande de 40 m de profondeur comptée à partir de l'alignement des voies publiques (ou susceptibles de le devenir)

Cependant, il pourra être fait abstraction de cette dernière disposition pour la reconversion en logements de bâtiments tels les granges ou corps de ferme présentant un caractère architectural intéressant (briques, pierres ...)

### **ARTICLE U 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la 1/2 hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

### **ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal ( vue directe ).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE U 10 -HAUTEURDES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 4 m à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas à la reconversion en logements de bâtiments présentant un caractère architectural intéressant.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit.

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

### **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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.

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

La toiture peut avoir une inclinaison inférieure à 35° sur l'horizontale dans chacun des cas suivants:

- reconstruction à l'identique en cas de sinistre d'un bâtiment existant
- restauration sans modification du volume d'un bâtiment existant
- appentis

Les couvertures des habitations doivent être réalisés avec des tuiles locales ou des ardoises rectangulaires.

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

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. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée;

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect;

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

### **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT :**

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 individuelle,  
1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété.

### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé,

**ARTICLE U 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

Caractère de la zone : Zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 2.

Toutefois, sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt sous réserve que leur implantation ne fassent pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.
- les constructions destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...).

#### **Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- toutes constructions ou installations autres que celles prévues à l'article 1.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UI 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, 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 et être adaptés à l'opération future.

#### **Article UI 4 - Desserte par les réseaux**

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

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.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics 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.

### **Article UI 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

### **Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

### **Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

### **Article UI 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UI 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de toute construction est limitée 11 m à l'égout du toit.

### **Article UI 11 - Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

### **Article UI 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 établissements industriels,

1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de construction.

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

### **Article UI 13 - Espaces libres et plantations**

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL**

Non réglementé.

**Article UI 15 - Dépassement du C.O.S.**

Néant

# TITRE 3

*Dispositions applicables  
aux  
zones naturelles*

## **CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA**

Caractère de la zone : Elle représente la future zone d'extension de la commune.

Elle comprend les secteurs NAh réservé à l'habitat et NAI réservé aux activités industrielles et artisanales.

Une zone II NA ne sera urbanisée qu'après modification du P.0.5.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article NA 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

##### Secteur NAh :

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations conduisent à la réalisation d'au moins 5 habitations.
- les immeubles collectifs.
- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que les équipements publics.
- les hôtels et les restaurants sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, boulangeries, laveries, installations de chauffage,...

##### Secteur NAI

- les constructions et installations à usage industriel, commercial, artisanal ou d'entrepôt sous réserve que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon aménagement du reste du secteur.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

##### Zone II NA :

- les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient facilement démontables.  
  
"le propriétaire devra s'attendre à être privé de la jouissance de ce bâtiment au moment de la réalisation de la zone".

##### Secteurs NAh - NAI - Zone II NA :

- les constructions d'équipements d'infrastructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

## **Article NA 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 1.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NA 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, 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 et être adaptés à l'opération future.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Article NA 4 - Desserte par les réseaux**

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

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.

### **Article NA 5 - Caractéristiques des terrains**

Pour être constructible à usage d'habitation, les parcelles doivent avoir une superficie moyenne de 800 m<sup>2</sup> sans pouvoir être inférieure à 600 m<sup>2</sup>.

Cette règle ne s'applique pas aux immeubles collectifs.

Il n'est imposé aucune règle de superficie ou de dimension pour la construction d'équipements d'infrastructure.

### **Article NA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Secteurs NAh :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette règle ne s'applique pas aux immeubles collectifs.

Secteur NAI :

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être Implantés avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

**Article NA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la Y hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux immeubles collectifs.

Les constructions ou installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

**Article NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 m peut-être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**Article NA 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article NA 10 - Hauteur des constructions**

Secteurs NAh :

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation individuelle est limitée à 4 m à l'égout du toit, celle des immeubles collectifs est limitée à 7 m à l'égout du toit.

Secteur NAI :

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m à l'égout du toit.

**Article NA 11 - Aspect extérieur**

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

Le règlement des lotissements ou des ensembles de constructions groupées à usage d'habitation devra comporter les règles d'aspect extérieur.

Pour les constructions à usage d'habitations :

### Pente des toitures

La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Cependant la toiture d'un appentis peut avoir une inclinaison plus faible.

Pour les autres constructions la pente des toitures n'est pas réglementée.

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

### Couvertures des toitures

Les couvertures des bâtiments doivent être réalisés avec l'un des matériaux suivants :

- tuiles ou ardoises rectangulaires.

### Façades

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

### Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois, ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences du pays sont préconisées.

Il est recommandé de consulter les plaquettes "Construire et restaurer dans l'Oise" et "Bâtir dans l'Oise".

## **Article NA 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 individuelle,

1 place de stationnement par logement, aménagée dans la propriété.

- pour les établissements industriels,

1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre de construction.

## **Article NA 13 - Espaces libres et plantations**

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

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Secteur NAi :

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

**SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

**Article NA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé,

**Article NA 15 - Dépassement du C.O.S.**

Néant

## **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

Caractère de la zone : zone réservée à l'agriculture, elle comprend un secteur NCb destiné aux activités sportives et aux loisirs.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article NC I - Occupations et utilisations du sol admises**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les bâtiments à usage d'activités agricoles.
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- les installations classées ou non liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76.663 du 19 Juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...).

Secteur NCb :

- les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs, et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- les constructions destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.

#### **Article NC 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 1.
- toutes constructions même facilement démontables sont interdites sur la parcelle située à proximité du périmètre de protection immédiat du point de captage d'eau potable.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article NC 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, 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 et être adaptés à l'opération future.

### **Article NC 4 - Desserte par les réseaux**

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau potable peut être assurée par captage, forage ou puits particulier.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics 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.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

### **Article NC 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article NC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'axe des voies publiques.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

### **Article NC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 10 m des limites séparatives.

Aucune construction ne peut être implantée dans une bande de 30 m à partir de la lisière de tout espace forestier.

### **Article NC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.

**Article NC 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article NC 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximale de toute construction est limitée 11 m à l'égout du toit.

**Article NC 11 - Aspect extérieur**

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.

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

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. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

**Article NC 12 - Stationnement des véhicules**

Non réglementé

**Article NC 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

**Article NC 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article NC 15 - Dépassement du C.O.S.**

Néant

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND**

Caractère de la zone : zone à protéger de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article ND 1 - Occupations et utilisations du sol admises**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les immeubles existants peuvent être réparés et aménagés.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...).

#### **Article ND 2 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article 1.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article ND 3 – Accès et voirie**

Non réglementé.

#### **Article ND 4 - Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

#### **Article ND 5 - Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article ND 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

#### **Article ND 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

#### **Article ND 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique**

Non réglementé.

**Article ND 9 - Emprise au sol**

Non réglementé.

**Article ND 10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé

**Article ND 11 - Aspect extérieur**

Non réglementé.

**Article ND 12 - Stationnement des véhicules**

Non réglementé

**Article ND 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**

**Article ND 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non réglementé.

**Article ND 15 - Dépassement du C.O.S.**

Néant.

# TITRE 4

*Annexe documentaire*

## **ANNEXE VOIRIE – ALIGNEMENT**

----

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine 1 d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un chemin approuvé général ou partiel selon qu'il concerne le total d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté lors de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines:

Les P.O.S. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public de; voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes"(annexe) du P.O.S. ce qui, en application de l'article L 123.10 du code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur opposable aux autorisations d'utiliser le sol.

## EMPLACEMENTS RESERVES

Article L 123-9 du Code de l'Urbanisme : article 4 de la loi n° 85-729 du 1 Juillet 1985 modifié (article 9 de la loi n° 66.13 du 6 Janvier 1986)

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition".

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droits du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé".

"La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataire ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité".

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande".

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la Collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan d'Occupation des Sols, de la modification ou de la révision dudit plan instituant l'emplacement réservé"

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus".

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan d'Occupation des Sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles: L 13-10 et L 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique".

.../...

"Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus".

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L 12-13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publiques".

"Les dispositions de l'article L 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan d'Occupation des Sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quelque soit le mode d'acquisition".

### ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par un Plan d'Occupation des Sols peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible.

### AIRE NATURELLE DE CAMPING :

Il s'agit de terrains pouvant recevoir 25 caravanes sur des parcelles de plus de 400 m<sup>2</sup> avec des équipements recuits. C'est une législation Agriculture - Tourisme non reprise au Code de l'Urbanisme. L'étude et la décision sentent de la compétence du Préfet après consultation des services.

### DEROGATION :

Les règles définies par un P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (voir ci-dessus).

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare UTILE pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique, n permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération, soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa profondeur excède 2 mètres.

### EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa hauteur excède 2 mètres.

### OPERATION GROUPEE :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

### LOTISSEMENT :

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## INSTALLATION CLASSEE

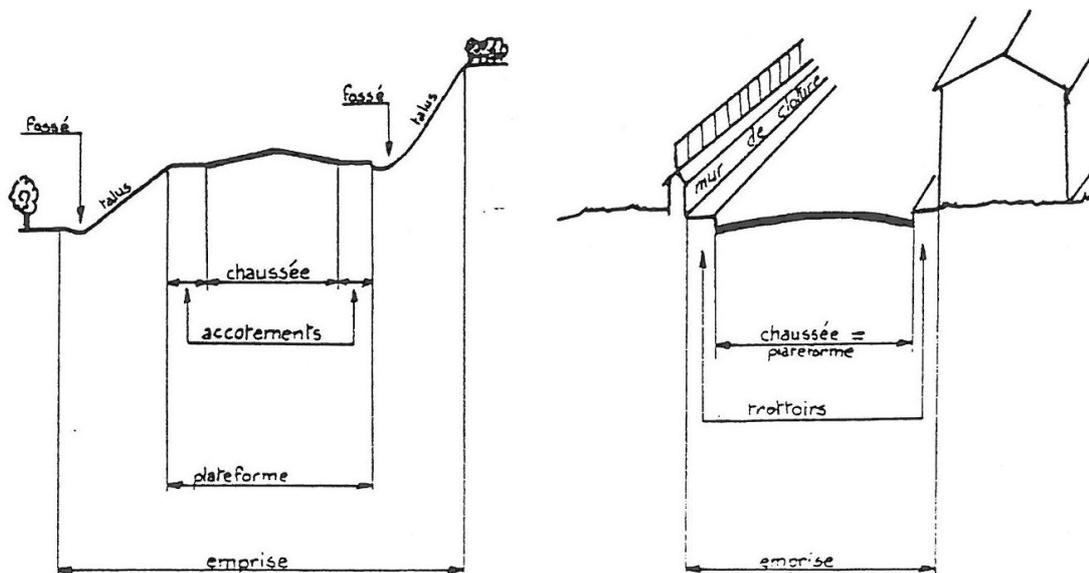
Un établissement industriel ou agricole, une carrière...annexe est la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage.
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances qu'elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

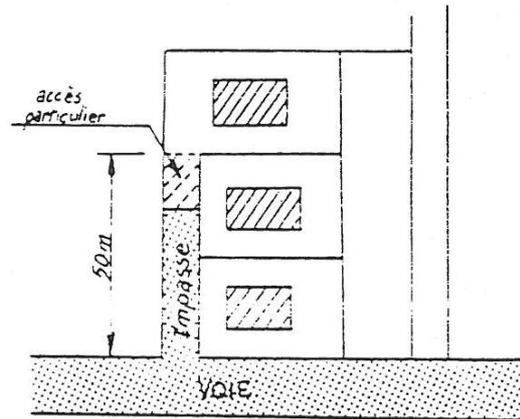
## EMPRISE ET PLATEFORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



### VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à 50 mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics collectifs des infrastructures ménagères...



### VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement [eaux usées, eaux pluviales] l'adduction d'eau-, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, la télédistribution.

### BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

On doit entendre par baie principale l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- Les jours de souffrance au sens du code civil (hauteur d'allège d' au moins 2,60 m à rez de chaussée et 1,90 m en étage) ;
- Les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;
- Les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans 1 mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

## ESPACES BOISES CLASSES

Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 15 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'état de l'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes ou l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans 1 cas suivants :

-s'il est fait application des dispositions des livres I et II du CO' forestier ;

-S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la Loi n° 63.810 du 6 Août 1963 ;

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.5.

.../...

### C. O. S .

C'est le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette définie ci-après qu'il est possible de construire à la superficie du terrain propriété fermiers - voir définition page 8 .

Exemple : sur un Terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égale à 0.30, il pourra être construit :  $1000 \times 0.30 = 300$  m<sup>3</sup> de plancher.

### SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE

C'est pour une construction de total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs surface hors oeuvre brute déduction faite des surfaces de plancher hors oeuvre :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou cour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des sur faces non closes au rez-de-chaussée (ex : porche...) ;

- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

- des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production ;

- affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des le eaux dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 77.170 du 2B.11.77 relative à la définition de 1 surface hors oeuvre nette.

### DEPASSEMENT DU C.O.S.

Il s'agit d'un supplément de COS donné en contrepartie du versement la commune d'une taxe, dite de sur densité.

Le dépassement de COS n'est possible que si le règlement (article 1: le prévoit et si le COS a été publié eu approuvé.

.../...

### PREEMPTION (droit de préemption)

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre. Cette mesure est applicable dans les Zones d'Aménagements Différé (ZAD) et dans les zones d'Intervention Foncière (ZIF).

Lorsqu'il y a droit de préemption. Le vendeur doit faire connaître si invention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption commune, département, état...

### ZAD:

Le droit de préemption en matière d'urbanisme privilégie celui dont dispose l'exploitant en place.

### SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant; le droit d'utilisation du 50! Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques, etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du POS par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du POS.

### ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTS (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, ou services ;
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure ZAC apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basés en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu d' projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;

- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialisation des terrain.

La procédure ce la ZAC étant différente de celle de POS. Le POS ne fait que mentionner la présence de la ZAC et tous renseignements la concernant peuvent être contenus en mairie ou la direction Départementale de l'Equipement.

#### ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

Zones instituées en vue de créer ou de rénover des secteurs urbains, d'établir des zones d'activités, ou de constituer les réserves foncières. Pour ce faire, un droit ce préemption est in vert soit d'une collectivité publique soit à un établissement public soit à une société d'économie mixte.

Ce droit peut être exercé pendant 14 ans.

Le propriétaire peur mettre en demeure le titulaire de la ZAD d'acquérir son terrain. Le prix est évalué au prix du marché existant un an avant la création de la ZAD, révisé en fonction ces variations du coût de la construction.

#### ZONE D'INTERVENTION FONCIERE (Z.I.F.)

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption dans les zones urbaine; du POS (matérialisées par le sigle U - ex UA, UG...) pour la création d'espace verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers, et la constitution de réserves foncières.

Le prix du terrain est celui du marché et les propriétaires ne peuvent pas mettre la commune en demeure d'acquérir.

La ZIF est constitués automatiquement dans les villes de plus de 10.000 habitants dotées d'un POS rendu public ou dans les villes de moins de 10.000 habitants dont le conseil municipal a demandé l'institution. Le conseil munie pal peut demander la modification ou la suppression de la Z.I.F.

## EXTRAITS DU CODE CIVIL

- Article 646 : Tout propriétaire peut obliger son voisin le bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais commun.
- Article 647 : Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée l'article 682.
- Article 648 : Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.
- Article 663 : Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et fauteur à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation, de leurs maisons, cours et jardins assis des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixé suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus ; et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds; de hauteur, compris le chaperon, dans les ville de cinquante milles âmes et au-dessus, et vingt six décimètre (huit pieds) dans le autres.
- Article 675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtré ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.
- Article 676 : Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtrés à fer maillé et verre dormant.
- Ces fenêtrés doivent être garnies d'un treillis ce fer, dont les mailles auront un décimètre { environ trois pouces huit lignes d'ouverture au plus et d'un châssis verre

- Article 677 : Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.
- Article 678 : (L.n°67-1253 du 30 Décembre 1967)  
On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.
- Article 679 : (L. n° 67-1253 du 30 Décembre 1967).  
On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côte ou oblique sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.
- Article 682 : (L. n° 67-1253 du 30 Décembre 1967).  
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.