

COMMUNE DE SAINT-LEGER-EN-BRAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3 : Règlement



3.1. Règlement écrit

ARRET

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
16 AVRIL 2019

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du
17 DECEMBRE 2019

SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION	3
PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES.....	5
PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....	18
PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	50
PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	62
PARTIE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	70
ANNEXE	80

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UV, UA, UE, UP, 1AUh, A, N, Nc, Ne, Nh, Nl, Np, Nr, Ns**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

Paragraphe 4 : Stationnement

THEMATIQUE 3 : Equipements et réseaux

Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
 - Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
 - Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les Servitudes d'Utilité Publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

PARTIE 1

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de Saint-Léger-en-Bray.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-25 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R111-1

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale du Beauvaisis en vigueur.

3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

5°) Les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique, et récapitulées dans les annexes techniques du PLU.

6°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).

7°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.113-1 et suivants.

2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.424-1 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :

- Article L.424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- Article L.102-13** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- Article L.153-8** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- Article L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux

Article L.111-11 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

DISPOSITIONS PRISES PAR DELIBERATION MUNICIPALE

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité pourra, après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones urbaines (indicatif U) et/ou les zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal pourra, après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, prendre une délibération soumettant l'édification de clôtures à déclaration préalable.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal pourra, après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, prendre une délibération soumettant les démolitions au permis de démolir.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal pourra, après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, prendre une délibération motivée soumettant les divisions de terrains sont soumises à information à destination de la Commune.

Article L421-3

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Article L421-6

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolir, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Véhicules électriques et Normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement écrit, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Majoration du droit à bâtir

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$)
- une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur...
- les normes acoustiques attachées aux équipements type pompe à chaleur, etc.

5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

5.1. Les zones urbaines

Article R151-18 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- **UV** : zone urbaine principale correspondant au secteur bâti du village.
- **UP** : zone urbaine accueillant les équipements publics du village (école, salle communale, bibliothèque, terrain de jeux).

- **UE** : zone urbaine ayant vocation à accueillir des activités économiques à l'Ouest, à proximité de la N31 et dans le prolongement de la zone d'activités voisine d'Auneuil.
- **UA** : petite zone économique accueillant des activités artisanales, route de Rainvillers.

5.2. La zone à urbaniser

Article R151-20 du Code de l'Urbanisme

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU de Saint-Léger-en-Bray propose une unique zone à urbaniser sur le territoire, à vocation résidentielle (habitat) :

- La zone **1AUh** située entre la rue d'en Bas et la Grande Rue.

5.3. La zone agricole

Article R151-22 du Code de l'Urbanisme

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont les suivantes :

- **A** : zone agricole identifiant les unités foncières dédiées au monde agricole.

5.4. La zone naturelle et forestière

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- **N** : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.
- **Nh** : zone correspondant aux espaces de bocage et aux espaces humides occupant le pourtour du village.
- **Nr** : secteur accueillant une activité de recyclage de déchets végétaux, site d'intérêt intercommunautaire à l'échelle de l'Agglomération du Beauvaisis.
- **Ns** : secteur accueillant un gisement de granulats (sables...) potentiellement exploitable.
- **Np** : ce secteur concentre plusieurs constructions de valeur patrimoniale, à savoir, l'Eglise Saint-Léger, l'ancien Moulin à eau et le Château situé derrière l'Eglise.
- **Ne** : ce secteur correspond à un site d'activités d'évènementiel.
- **NL** : ce secteur accueille un parc de loisirs.
- **Nc** : ce secteur identifie une construction isolée du village.

6

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés (ER)**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- **Les Eléments du patrimoine bâti d'intérêt local** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ;
- **Les Eléments de paysage** à protéger au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques.
- **Les Interdictions de créer des accès sur certaines voies**
- **Les bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

6.1. Les emplacements réservés (article L151-41 du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des traits horizontaux de couleur rouge et répertoriés par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés : 

La pièce 5.7 du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des emplacements réservés du PLU de Saint-Léger-en-Bray.

6.2. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC : article L113-1 du Code de l'Urbanisme)



Trame des Espaces Boisés Classés :

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-5 et R113-1 à R113-13 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;

-Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L312-1 à L312-12 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion tel que défini aux articles R222-21 à R222-24 ;

-Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

6.3. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Trame des éléments de patrimoine :  (murs à protéger)  (bâti à protéger)

La pièce 5c du PLU (Annexe au Règlement) spécifie le cadre réglementaire et fait la liste des éléments de patrimoine bâti du PLU de Saint-Léger-en-Bray.

6.4. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments du paysage naturel :  (haies à conserver)  (Mare ou aménagement hydraulique à conserver)

APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie (ex. sortie chaudière) et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point médian.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

Dans le cas de toitures-terrasses, la hauteur maximale autorisée entre l'égout du toit et l'acrotère est limitée à 20 cm. Dans le cas de toitures-terrasses, il est possible de majorer d'un mètre la hauteur maximale afin de prendre en compte les besoins liés à l'isolation et à la végétalisation, ou servant d'habillage pour dissimuler les installations techniques ou pour le garde-corps.

Article 7 : Stationnement

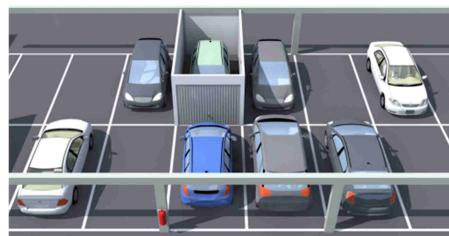
Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, les projets d'aménagement et de production de logements (zone AU par exemple) doivent intégrer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.



Les places dites commandées sont interdites.

Exemple de places commandées

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques

NB : la création de voies privées est interdite.

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retourne correctement dimensionnée, sans l'obligation de placette.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

Les annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie).

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTÉES AUX ARTICLES 3 A 9

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles régulièrement édifiés existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- 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,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant la commune :

- le risque d'inondation lié aux remontées de nappes et la forte proportion d'argiles dans le sous-sol.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le règlement invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

Enfin, le territoire de Saint-Léger-en-Bray est concerné par un zonage archéologique. Il est conseillé de se rapprocher de la DRAC.

ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser non desservie par le réseau collecteur public, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération ou d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en tenant compte des contraintes géologiques du sous-sol (argiles). La rétention des eaux pluviales doit être pérenne et adaptée à l'opération et à la nature du sol.

PARTIE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UV

La zone UV englobe la totalité de l'enveloppe agglomérée du village.

La zone UV accueille principalement des constructions à vocation d'habitat. Elle comprend également de petites activités artisanales et quelques professions libérales.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UV 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les entrepôts
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les exploitations agricoles et forestières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L511-1 du code de l'environnement,
- les établissements hippiques,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme,
- les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation,
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

ARTICLE UV 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de professions libérales dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage 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 et à condition que les normes en stationnement soient respectées.
- Les bureaux à condition d'occuper une partie de l'habitation et de respecter les normes en stationnement.
- l'extension ou la modification des installations existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE UV 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UV 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

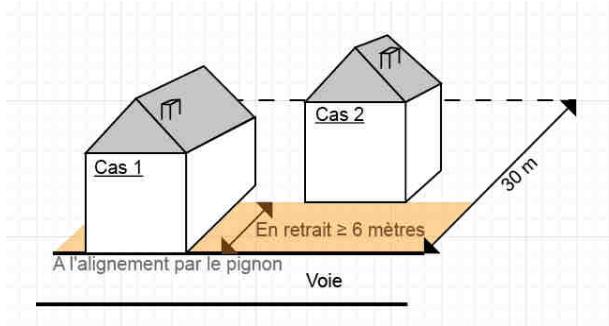
4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement par le pignon,
- soit en retrait d'au-moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

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



Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural (bâtiment ancien utilisant des matériaux traditionnels).
- aux extensions des habitations existantes régulièrement édifiées à condition de ne pas dépasser 30 m² au sol et de ne pas créer de logement supplémentaire.
- aux annexes indépendantes dont la surface au sol n'excède pas 25 m².
- aux piscines.
- aux tennis.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une limite séparative maximum,
- en retrait des limites séparatives avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à ces dernières.

Ces dispositions ne s'appliquent :

- pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural (bâtiment ancien utilisant des matériaux traditionnels).
- en cas d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs constructions à usage d'habitation non contigües sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres entre chaque habitation.

Les garages liés à l'habitation principale doivent être :

- soit accolés à l'habitation principale,
- soit intégrés dans le volume de l'habitation existante,
- soit distants d'au moins 3 mètres de l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la parcelle.

Rappel : l'emprise au sol est cumulative (habitation, annexe, vérandas....)

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- pour l'édification des annexes et des extensions d'une emprise au sol maximale de 30 m², limitée à une seule fois après l'approbation du PLU,
- pour des travaux répondant à des normes d'hygiène et/ou de salubrité.

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

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 8 mètres au faîte, soit RDC + Combles.

La hauteur maximale des annexes non contigües à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 2,20 mètres au faîte.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes régulièrement édifiées dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

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

ARTICLE UV 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. »

L'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

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

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

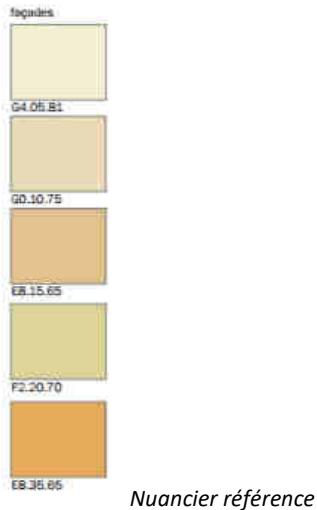
Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités des enduits des habitations.

L'emploi de la tôle brute est interdit.

b. Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou soit grattés fins, de teinte respectant le nuancier référence ci-dessous.



Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement. L'emploi de la "brique léopard" est interdit.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (grès, pierre de taille, brique...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront s'insérer dans leur environnement immédiat et rependre les tonalités des enduits des habitations.

Les pignons peuvent être habillés d'un essentage en bardage bois ou en ardoise.

c. Ouvertures

Les ouvertures en façade sur rue doivent être plus hautes que larges. La règle ci-dessus ne concerne pas les vitrines commerciales, les portes de garage et les baies vitrées.

Les relevés des toitures (dits « chiens assis ») s'Lucarne dite « Chien assis »



Les lucarnes doivent être soit à bâtière, soit à capucine.

Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

d. Toitures

Sauf pour les toits terrasses autorisés et les vérandas, la pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 45° et 60 °sur l'horizontal.

La pente pourra être réduite à 15° pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Exceptés pour les vérandas et les toits terrasses autorisés, les matériaux de toitures seront de teinte foncée (brun, argile, bleu ardoise...). L'emploi de tuiles diverses ou d'ardoises est exigé.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone y compris pour les abris de jardins.

La pose de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture est autorisée à condition d'être posés au nu du plan de couverture (non saillants).

e. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit respectant le nuancier référence ou réalisé en brique rouge en terre cuite (pleine ou parement). L'emploi de la "brique léopard" est interdit.
- soit d'un muret enduit respectant le nuancier référence, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m surmonté soit d'une grille en ferroviaire, soit d'une palissade en bois ou PVC, de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier.
- soit d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété
- soit d'une plaque de soubassement béton d'une hauteur maximale de 0,50 m surmontée d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété.

Sur les limites latérales et sur la limite de fond de parcelle, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit respectant le nuancier référence
- soit d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété
- soit d'une plaque de soubassement béton d'une hauteur maximale de 0,50 m surmontée d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété
- soit de plaque béton nécessairement peintes en respectant le nuancier référence
- soit de panneaux bois nécessairement teintés ou peint de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier.

Les clôtures utilisant les claustras textiles ou similaires sont interdites.

f. Annexes

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint de couleur dénuée d'agressivité.

Les bâtiments annexes accolés (garages) doivent être construits en harmonie d'aspect et de tonalité avec la construction principale.

g. Autres

A l'exception des opérations de rénovation du bâti existant, les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre soit placé à l'intérieur de la construction et qu'il s'intègre à la façade.

Les sous-sols sont interdits.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel : le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 m du niveau du sol naturel avant travaux.

Les citernes combustibles ainsi que les installations similaires doivent être soit enterrées, soit masquées par un rideau de verdure.

5.3 Patrimoine bâti et paysager d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions identifiées sont interdites.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) à condition d'absence de nuisances sonores pour les riverains ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UV 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu de la nature humide des sols, la superficie non bâtie sera occupée par un espace éco-aménageable (comprendre non imperméabilisé) qui ne pourra être inférieur à 50% de la totalité du terrain

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées telles que le Thuya, le Cyprès et le Laurier,...) est interdite. Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

ARTICLE UV 7

STATIONNEMENT

7.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

7.2 Normes de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places véhicules extérieures par logement.

Au-delà d'une surface de plancher de 120 m², il sera demandé l'aménagement d'1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

Les divisions de terrains ou de constructions existantes, l'implantation de professions libérales recevant du public sont soumises aux dispositions citées ci-avant.

- Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Constructions d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Hôtels, gîte, chambre d'hôte : 1 place par chambre.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UV 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct sur une voie publique existante. Pour rappel, la création de nouvelles voies privées est interdite.

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.

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,

Les chemins piétonniers indiqués au plan doivent être conservés au titre de l'article L 151-38 du Code de l'Urbanisme :

- Chemin des Sablons
- Chemin du Tour de Ville
- allée piétonne qui traverse le village jusqu'au rond-point de la RD.

La création d'accès véhicule sur les chemins ruraux est interdite.

8.2 Voies

La création de nouvelles voies privées est interdite.

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.

Toute nouvelle voirie créée devra respecter la norme suivante : 5 mètres de largeur de voirie + 1,40 mètre de largeur de trottoir d'un côté de la voirie.

Pour les voies en impasse, une aire de retournement est obligatoire afin que les véhicules de service public puissent faire demi-tour.

ARTICLE UV 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. Réseau d'eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être :

- soit dirigées vers le réseau collecteur public quand il existe,
- soit dirigées vers un système de collecte déjà existant à condition qu'il respecte les normes en vigueur et qu'il soit adapté à l'opération,
- soit dirigées vers un nouveau système de collecte aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération, adapté aux caractéristiques du sol et à la nature de l'opération. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

9.4. Réseau téléphonique, électrique, de télédistribution et de gaz

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond à un pôle d'activités local situé rue de Rainvillers. La zone n'a pas vocation à se développer, le maintien des activités existantes est privilégié.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article UA2.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- l'extension des bâtiments à usage d'activités économiques existants, à condition qu'elles ne relèvent pas du régime des installations classées et qu'elles ne soient pas de nature à générer des nuisances ou des risques.
- les nouvelles constructions à usage d'activité à condition qu'elles ne relèvent pas du régime des industries.
- les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas de nature à générer des nuisances ou des risques.
- les constructions d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage des établissements autorisés, à condition que ces dernières soient aménagées dans le volume des bâtiments d'activité.
- les équipements publics et d'intérêt collectif.

Il est rappelé que les installations classées sont régies par le Code de l'Environnement ; celles-ci doivent remettre en état le site sur lequel elles se sont implantées en cas de cessation ou de déménagement de l'activité.

ARTICLE UA 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE UA 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- aux constructions techniques liées aux activités autorisées (transformateur...).

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 10 mètres.

4.4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées n'excède pas 50% de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 8 mètres au faîte.

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

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

ARTICLE UA 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. ».

L'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

L'emploi de tonalités agressives (rouge...) est interdit.

Les constructions autorisées seront réalisées :

- soit en profilés divers peints non brillants (gammes de gris, bleu, vert),
- soit en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit de teinte beige, sable, ocre,
- soit en matériaux écologiques comme le bois (matériaux naturels ou permettant de réaliser des économies d'énergie).

b. Toitures

Les toitures des bâtiments d'activités présenteront 2 pentes inclinées entre 12° et 20 ° sur l'horizontale.

Les matériaux de couverture utiliseront des teintes foncées (brun, vert, gris ardoise ou anthracite).

c. Clôtures

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m.

Les clôtures seront constituées d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur verte, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété

ARTICLE UA 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal. La superficie des espaces restés libres après implantation de la construction et des espaces de stationnement ne pourra être inférieure à 20% de l'unité foncière.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées telles que le Thuya, le Cyprès, le Laurier,...) est interdite.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

ARTICLE UA 7

STATIONNEMENT

7.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

7.2 Normes de stationnement

- Constructions économiques autorisées dans la zone: 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher à vocation économique.

Les aires de stationnement doivent respecter une surface d'au moins 25 m² par place de stationnement, aire de dégagement comprise.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à la route de Rainvillers.

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.

8.2 Voies

La route de Rainvillers doit rester la voie référente pour la desserte de la zone économique. Toute création de voie nouvelle est interdite.

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

ARTICLE UA 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. Réseau d'eaux usées

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. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la règlementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. Réseau téléphonique, électrique, de télédistribution et de gaz

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UE

La zone UE correspond au prolongement de la Zone d'Activités d'Auneuil, entre la RD981 et RN31. Elle est à dominante industrielle.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article UE2.

Sont interdits :

- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les parcs d'attraction
- 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 dépôts de matériaux autres que ceux autorisés à l'article 2

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :
 - Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants et devront être prévus des aménagements visant à leur intégration paysagère depuis les voies ouvertes à la circulation de véhicules.

- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé ou reliées à celui-ci par un élément assurant une continuité du bâti, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
 - Les dépôts de matériaux liés et nécessaires aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public et limités à 5 mètres de hauteur.
 - Les postes de distribution de carburants ainsi que les activités annexes normalement liées à une station service (à l'exclusion d'activités plus importantes telles qu'ateliers de réparation, dépôts de vieux véhicules,...) sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier.
 - Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
 - 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 de s'insérer convenablement dans le site.
 - Lorsqu'un nouveau bâtiment d'activités ou une installation induit un périmètre de protection, celui-ci sera compris dans la superficie du terrain sur lequel est réalisée la construction ou l'installation.
- 2) 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 100m de la RD981 – voie classée de type 3 dans 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 figurent dans les annexes du dossier PLU.

ARTICLE UE 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE UE 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au-moins 10 mètres par rapport aux voies départementales et d'au moins 6 mètres par rapport à la voie publique qui dessert le terrain. Toutefois, les constructions à usage de bureaux, de commerce et de services (dont les postes de gardiens) pourront être implantés différemment. Une extension jusqu'en limite des voies communales est autorisée pour les constructions et installations existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les terrains sur lesquels il est prévu d'édifier des extensions accolées aux constructions existantes dans le prolongement du bâtiment.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- aux constructions techniques liées aux activités autorisées (transformateur...).

Les dépôts seront implantés à l'arrière de la construction ou de l'installation par rapport à la voie publique la plus fréquentée depuis laquelle ils pourraient être visibles.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement dans la mesure où elles de créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives, sauf dans le cas d'extension de constructions existantes déjà implantées à l'alignement ou avec un recul inférieur à 6 mètres de l'alignement.

Cette marge minimale est réduite à 3 mètres pour les logements autorisés, les postes de gardiennage et les constructions à usage de bureaux.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 6 mètres (hors réglementation spécifique) est imposée entre deux bâtiments non contigus, à usages d'activités, pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Pour les bâtiments de plus de 2000 m² d'emprise au sol, cette distance sera d'au moins 8 mètres, hors réglementation spécifique.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseau divers dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

4.4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions autorisées n'excède pas 60% de la superficie de la parcelle. Une extension des bâtiments existants pourra néanmoins être autorisée dans la limite de 10% de leur superficie au moment de l'entrée en vigueur du PLU, dès lors que les 60% de la surface totale du terrain seraient déjà consommés.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseau divers dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 14 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant travaux. Celle des autres constructions autorisées est limitée à 8 mètres à l'égout du toit et un étage. La hauteur des totems ou mâts est limitée à 10 mètres. L'extension des constructions et installations existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra suivre la hauteur maximale de l'existant.

Un dépassement ponctuel de la hauteur autorisée est possible pour des installations techniques nécessaires aux activités industrielles existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseau divers dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

ARTICLE UE 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. ».

L'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

5.2 Aspect des constructions

Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Façades

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les façades seront réalisées en bardages peints, en bois de teinte foncée s'il est naturel, en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) ou encore en briques rouges de Pays et en pierres. Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtarde ou à la chaux (gamme de brun, gris, sable, etc.) à l'exclusion du blanc pur. Les façades végétalisées sont également autorisées.

Les façades auront au plus deux teintes dénuées d'agressivité. Sur 25% d'un seul tenant de la façade principale, une troisième teinte pourra être utilisée. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Les menuiseries peintes doivent être de couleur dénuée d'agressivité en harmonie avec celle des parties pleines des façades. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables. Les couvertures en tôle galvanisée non peinte sont interdites.

Les enseignes et installations diverses en toiture dépassant de l'acrotère sont interdites.

Les annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Les toitures doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront non visibles ou masquées par un écran minéral ou végétal persistant composé d'essences de pays.

Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle, et seront à dominante végétale.

Elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage, ou d'un barreaudage ou d'un grillage rigide reposant sur un soubassement de 0,80 mètre de hauteur maximum. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,50 mètres (sauf réglementation spécifique).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseau divers dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone, 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 PLU, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone et que l'aspect extérieur de la construction respectent les caractéristiques architecturales de la commune.

ARTICLE UE 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal. La superficie des espaces restés libres après implantation de la construction et des espaces de stationnement ne pourra être inférieure à 20% de l'unité foncière.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées telles que le Thuya, le Cyprès, le Laurier,...) est interdite.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

ARTICLE UE 7

STATIONNEMENT

7.1 Principes

Les aires de stationnement et d'évolution des véhicules utilitaires, de services, du personnel et des visiteurs, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doivent être assurées en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

Pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage :

- Au moins 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher
- De plus dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autres part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

Pour les constructions à usage de bureaux et des services

- Au moins 2 places par tranche de 60 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de commerces

- Au moins 2 places d stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale inférieure à 300 m²
- Au moins 2 places de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente pour une superficie de vente totale supérieur ou égale à 300m²

Pour les hôtels et les restaurants

- Au moins 1 place par chambre
- Au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant
- Pour les logements de fonction
- Au moins 2 places de stationnement par logement
- La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès et voirie

- les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de l'enlèvement des déchets ménagers et, être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseau divers dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation.

ARTICLE UE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. Réseau d'eaux usées

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. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la règlementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. Réseau téléphonique, électrique, de télédistribution et de gaz

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE UP

La zone UP correspond à un secteur dédié aux équipements publics et d'intérêt général. La zone accueille la mairie, l'école communale ainsi que la salle polyvalente et des espaces de loisirs.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des équipements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seuls autorisés, les équipements/aménagements publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UP 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE UP 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Non réglementé.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.4. L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale ne peut excéder 11 mètres au faîte.

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

ARTICLE UP 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. ».

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

L'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

b. Toitures

La pente des toitures des constructions est comprise entre 25° et 45° sur l'horizontale, sauf pour le cas de toits terrasses et des vérandas.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone.

c. Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur verte, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété
- soit d'une plaque de soubassement béton d'une hauteur maximale de 0,50 m surmontée d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur verte, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété

5.3 Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) à condition d'absence de nuisances sonores pour les riverains ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE UP 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées telles que le Thuya, le Cyprès, le Laurier,...est interdite.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

ARTICLE UP 7
STATIONNEMENT

7.1 *Principes*

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

7.2 *Normes de stationnement*

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 8
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES

8.1 *Accès*

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

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.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existante,

8.2 *Voies*

La création de voie privée est interdite.

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 et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UP 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. Réseau d'eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution vers le réseau collecteur dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

9.4. Réseau téléphonique, électrique, de télédistribution et de gaz

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

PARTIE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

VOCATION GENERALE DE LA ZONE AU

La zone AU correspond à une zone non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future réalisées sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

L'unique zone AU proposée est destinée à recevoir de l'habitat essentiellement :

- La zone 1AUh située entre la rue d'en Bas et la Grande rue, urbanisable à court-moyen terme

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1 AUH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les entrepôts
- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les exploitations agricoles et forestières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L511-1 du code de l'environnement,
- les établissements hippiques,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme,
- les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation,
- les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme,
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation,
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

ARTICLE 1 AUH 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous condition :

- les constructions et installations à usage de commerce, d'artisanat, de professions libérales dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage 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 et à condition que les normes en stationnement soient respectées.
- les bureaux à condition d'occuper une partie de l'habitation et de respecter les normes en stationnement.
- l'extension ou la modification des installations existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances.
- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE 1 AUH 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1 AUH 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au-moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural (bâtiment ancien utilisant des matériaux traditionnels).
- aux extensions des habitations existantes régulièrement édifiées à condition de ne pas dépasser 30 m² au sol et de ne pas créer de logement supplémentaire.
- aux annexes indépendantes dont la surface au sol n'excède pas 25 m².
- aux piscines.
- aux tennis.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit :

- sur une limite séparative maximum,
- en retrait des limites séparatives avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à ces dernières.

Ces dispositions ne s'appliquent :

- pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural (bâtiment ancien utilisant des matériaux traditionnels).
- en cas d'extension d'une construction existante régulièrement édifiée dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs constructions à usage d'habitation non contigües sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 10 mètres chaque habitations.

Les garages liés à l'habitation principale doivent être :

- soit accolés à l'habitation principale,
- soit intégrés dans le volume de l'habitation existante,
- soit distants d'au moins 3 mètres de l'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

4.4. L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la parcelle.

Rappel : l'emprise au sol est cumulative (habitation, annexe, vérandas....)

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- pour l'édification des annexes et des extensions d'une emprise au sol maximale de 30 m², limitée à une seule fois après l'approbation du PLU,
- pour des travaux répondant à des normes d'hygiène et/ou de salubrité.

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

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder 8 mètres au faîte, soit RDC + Combles.

La hauteur maximale des annexes non contigües à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 2,20 mètres au faîte.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes régulièrement édifiées dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

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

ARTICLE 1 AUH 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. »

L'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

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

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Toute pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou grattés fins, de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtarde ou à la chaux (ton pierre et sable).

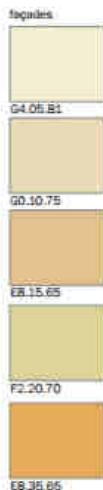
Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités des enduits des habitations.

L'emploi de la tôle brute est interdit.

b. Matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou soit grattés fins, de teinte respectant le nuancier référence ci-dessous.



Nuancier référence

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement. L'emploi de la "brique léopard" est interdit.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (grès, pierre de taille, brique...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront s'insérer dans leur environnement immédiat et reprendre les tonalités des enduits des habitations.

Les pignons peuvent être habillés d'un essentage en bardage bois ou en ardoise.

c. Ouvertures

Les ouvertures en façade sur rue doivent être plus hautes que larges. La règle ci-dessus ne concerne pas les vitrines commerciales, les portes de garage et les baies vitrées.

Les relevés des toitures (dits « chiens assis ») sont interdits.



Les lucarnes doivent être soit à bâtière, soit à capucine.

Lucarne dite « Chien assis »

Pour les constructions à usage d'habitation, les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.

d. Toitures

Sauf pour les toits terrasses autorisés et les vérandas, la pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 45° et 60 °sur l'horizontal.

La pente pourra être réduite à 15° pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Exceptés pour les vérandas et les toits terrasses autorisés, les matériaux de toitures seront de teinte foncée (brun, argile, bleu ardoise...). L'emploi de tuiles diverses ou d'ardoises est exigé.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée est interdit pour toutes les constructions autorisées dans la zone y compris pour les abris de jardins.

La pose de panneaux photovoltaïques ou solaires en toiture est autorisée à condition d'être posés au nu du plan de couverture (non saillants).

e. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

En façade sur rue, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit respectant le nuancier référence ou réalisé en brique rouge en terre cuite (pleine ou parement). L'emploi de la "brique léopard" est interdit.
- soit d'un muret enduit respectant le nuancier référence, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 m surmonté soit d'une grille en ferronnerie, soit d'une palissade en bois ou PVC de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier
- soit d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété
- soit d'une plaque de soubassement béton d'une hauteur maximale de 0,50 m surmontée d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété

Sur les limites latérales et sur la limite de fond de parcelle, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit respectant le nuancier référence
- soit d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété
- soit d'une plaque de soubassement béton d'une hauteur maximale de 0,50 m surmontée d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété
- soit de plaque béton nécessairement peintes en respectant le nuancier référence
- soit de panneaux bois nécessairement teintés ou peints de couleur non agressive en harmonie avec le nuancier.

Les clôtures utilisant les claustras textiles ou similaires sont interdites.

f. Annexes

Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint de couleur dénuée d'agressivité.

Les bâtiments annexes accolés (garages) doivent être construits en harmonie d'aspect et de tonalité avec la construction principale.

g. Autres

Les volets à enroulement sont admis à condition que le coffre soit placé à l'intérieur de la construction et qu'il s'intègre à la façade.

Les sous-sols sont interdits.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel : le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 m du niveau du sol naturel avant travaux.

Les citernes combustibles ainsi que les installations similaires doivent être soit enterrées, soit masquées par un rideau de verdure.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) à condition d'absence de nuisances sonores pour les riverains ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1 AUH 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Compte tenu de la nature humide des sols, la superficie non bâtie sera occupée par un espace éco-aménageable (comprendre non imperméabilisé) qui ne pourra être inférieur à 50% de la totalité du terrain

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseiller à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées telles que le Thuya, le Cyprès et le Laurier,...) est interdite.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

ARTICLE 1 AUH 7

STATIONNEMENT

7.1 Principes

Conformément à la loi ELAN du 23 novembre 2018, les projets d'aménagement et de production de logements (zone AU par exemple) doivent intégrer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) en proposant au moins 2 places de stationnement adaptées.

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

7.2 Normes de stationnement

- Constructions à usage d'habitation : au minimum 2 places véhicules extérieures par logement.

Au-delà d'une surface de plancher de 120 m², il sera demandé l'aménagement d'1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher créée.

Les divisions de terrains ou de constructions existantes, l'implantation de professions libérales recevant du public sont soumises aux dispositions citées ci-avant.

- Constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Constructions d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Hôtels, gîte, chambre d'hôte : 1 place par chambre.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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

Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1 AUH 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct sur une voie publique existante.

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.

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes des constructions existantes,

La création d'accès véhicule sur les chemins ruraux est interdite.

8.2 Voies

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.

Toute nouvelle voirie créée devra respecter la norme suivante : 5 mètres de largeur de voirie + 1,40 mètre de largeur de trottoir d'un côté de la voirie.

Pour les voies en impasse, une aire de retournement est obligatoire afin que les véhicules de service public puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 AUH 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

9.2. Réseau d'eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être :

- soit dirigées vers le réseau collecteur public quand il existe,
- soit dirigées vers un système de collecte déjà existant à condition qu'il respecte les normes en vigueur et qu'il soit adapté à l'opération,
- soit dirigées vers un nouveau système de collecte aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération, adapté aux caractéristiques du sol et à la nature de l'opération. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (par infiltration et/ou stockage-restitution).

9.4. Réseau téléphonique, électrique, de télédiffusion et de gaz

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

PARTIE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Exploitations agricoles :

- Les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- Les annexes aux habitations à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m² et qu'elles soient implantées à distance maximale de 20 m de l'habitation.
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...) dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole.

Autres occupations et utilisations du sol :

- la modification du nivellation du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les équipements, aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le règlement graphique à condition de respecter les vocations suivantes : gîtes, logement locatif, logements étudiants, campus vert.

ARTICLE A 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE A 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales. Le retrait est réduit à 5 m pour les autres voies.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 50 mètres de la lisière du Bois de Belloy.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas contigües, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment.

4.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 8 mètres au faîte.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 15 mètres au faîte.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. »

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

Les bâtiments à usage agricole devront s'insérer dans leur environnement immédiat.

Les profilés utilisés devront utiliser des teintes et des matériaux permettant d'insérer au mieux la construction dans son environnement naturel (vert, marron, bleu, gris,...). L'emploi du bois est autorisé.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte beige, sable, ocre.

b. Toitures

Sauf pour les toits terrasses autorisés et les vérandas, la pente des toitures des habitations neuves doit être comprise entre 45° et 60 °sur l'horizontal.

La pente pourra être réduite à 15° pour les bâtiments annexes édifiés indépendamment de l'habitation.

Exceptés pour les vérandas et les toits terrasses autorisés, les matériaux de toitures seront de teinte foncée (brun, argile, bleu ardoise...). L'emploi de tuiles diverses ou d'ardoises est exigé.

Les toitures des bâtiments agricoles doivent présenter une pente de 12° sur l'horizontale.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (brun, ardoise).

La pose de panneaux translucides en toiture des bâtiments agricoles est autorisée.

La pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture des bâtiments agricoles est autorisée à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture (non saillants).

c. Clôtures

L'utilisation des plaques de béton armé est interdite pour les clôtures.

Cette disposition ne s'applique pas aux aires agricoles de stockage.

d. Autres

Les citernes combustibles ainsi que les installations similaires doivent être soit enterrées, soit masquées par un rideau de verdure.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) à condition d'absence de nuisances sonores pour les riverains ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 6
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences est conseillée pour la création de haies.

Les essences telles que le Thuya, le Cyprès et le Laurier sont interdites.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

ARTICLE A 7
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la parcelle.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pour rappel, la mise en place des réseaux en zone agricole reste à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A 8
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Les chemins piétonniers indiqués au plan doivent être conservés au titre de l'article L 151-38 du code de l'urbanisme. Aucun nouvel accès particulier n'y est autorisé.

8.2 Voies

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.

ARTICLE A 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

9.2. Réseau d'eaux usées

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

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

9.4. Réseau téléphonique, électrique, de télédistribution et de gaz

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

9.5. Réseaux de communication électronique

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

PARTIE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de leur qualité paysagère ou écologique.

Plusieurs zones naturelles ont été définies correspondant où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent:

- **N** : zone naturelle et forestière correspondant au périmètre du bois de Belloy.
- **Nh** : zone correspondant aux espaces de bocage et aux espaces humides occupant le pourtour du village.
- **Nr** : ce Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée vise à accueillir une activité de recyclage de déchets végétaux.
- **Ns** : secteur accueillant un gisement de granulats potentiellement exploitable.
- **Np** : ce secteur correspond à plusieurs constructions de valeur patrimoniale, à savoir, l'Eglise Saint-Léger, l'ancien Moulin à eau et le Château de Césilly situé derrière l'Eglise.
- **Ne** : ce Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée correspond à une propriété accueillant une activité d'évènementiel avec des équipements et installations touristiques et de loisirs.
- **Nl** : ce Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée correspond au périmètre d'un parc de loisirs.
- **Nc** : ce Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée correspond à une construction isolée du reste du village.

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

De plus, l'installation de mobil homes et/ou caravanes est strictement interdite.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N :

- Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Dans le secteur Nh :

- les abris pour animaux à condition d'être réalisés en bois, de ne pas excéder 20 m² de surface au sol, de ne pas excéder 3 m de hauteur au faîte et d'être fermés sur 3 côtés maximum.

Dans le secteur Nr :

- les espaces de stockage de déchets verts.
- Les bureaux liés à l'activité existante.
- Les bâtiments (vestiaire, sanitaires) liés à l'activité existante.
- Les constructions, équipements de valorisation énergétique.

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...) dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations de loisirs, d'événementiel, d'hébergement touristique ainsi que des activités commerciales à condition de s'insérer dans le contexte environnant.
- Les constructions et installations à condition d'être liées au développement touristique à condition de s'insérer dans le contexte environnant.
- L'aménagement, la réparation des constructions existantes ainsi que le changement d'affectation de ces constructions en lieu d'accueil ou d'hébergement touristique, en équipement hôtelier ou de restauration à condition de s'insérer dans le contexte environnant.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements ou activités autorisés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 m² au sol.
- Les cabanes en bois aménagées dans les arbres d'une surface maximale de 25 m².
- Les cabanes en bois sur pilotis d'une surface maximale de 30 m².
- Les cottages en bois à condition que leur surface au sol soit comprise entre 30 m² et 50 m².

Pour les 3 dernières occupations du sol, la densité maximale autorisée est de 5 unités / hectare.

Dans le secteur Nl :

- Une unique construction à usage d'habitation liée directement à l'activité du parc de loisirs pourra être édifiée à condition que la surface au sol n'excède pas 100 m².
- Les installations nécessaires à l'hébergement d'animaux et l'activité hippique concernées par les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental.
- Les établissements recevant du public dans le cadre d'une structure démontable (chapiteaux).
- Les équipements, les constructions nécessaires à l'accueil du public (sanitaires...).
- Les cottages en bois d'hébergement touristique à condition que leur surface au sol soit comprise entre 30 m² et 50 m² et que leur densité n'excède pas 5 unités/ hectare.

Dans le secteur Np :

- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 20 m² au sol, et à condition qu'elle soit réalisée en harmonie avec l'architecture du bâti existant.
- Le changement de destination des bâtiments existants dans le cadre d'une diversification de l'offre touristique : hôtellerie, gîte, chambre d'hôte, restauration, hébergement, commerce de détail.

En cas de démolition, de sinistre, la construction devra être reconstruite à l'identique afin de conserver le caractère architectural du bâti patrimonial.

Dans le secteur Ns :

- Les activités, ouvrages et équipements liés à l'extraction de matériaux.

Dans le secteur Nc :

- L'extension, en une seule fois après approbation du PLU, de l'habitation existante dans la limite de 20 m² au sol.

ARTICLE N 3
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES
ET PAYSAGERES**

ARTICLE N 4
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Dans toute la zone N, sauf le secteur Nc :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport l'emprise des voies publiques.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 50 mètres de la lisière du Bois de Belloy.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 6 m des berges des cours d'eau identifiés sur le règlement graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs Ne et NL :

Non réglementé.

4.4. L'emprise au sol des constructions

Dans le secteur Ne :

Pour les cabanes dans les arbres, les cabanes sur pilotis et les cottages autorisés, la densité maximale autorisée est de 5 unités / hectare.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur NL :

Pour les cottages en bois autorisés, la densité maximale autorisée est de 5 unités / hectare.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

4.5. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

Dans le secteur NL :

La hauteur des habitations autorisées n'excèdera pas 8 m au faîte.

Dans le secteur Ne :

La hauteur des constructions autorisées n'excédera pas 12 mètres au faîte mesurés à partir du sol naturel.

Cette disposition ne s'applique pas aux cabanes en bois aménagées dans les arbres et aux cabanes en bois aménagées sur pilotis.

Dans les secteurs Np et Nc :

La hauteur des extensions autorisées ne peut être supérieure à la hauteur de la construction principale.

ARTICLE N 5
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1 Dispositions générales

Les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par 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. »

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte et s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

5.2 Aspect des constructions

a. Aspect extérieur

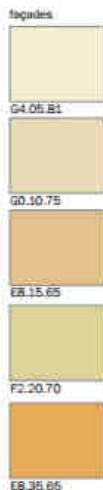
Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

L'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, énonce que les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les plans locaux d'urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Dans le secteur Nl :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, badigeonnés ou peints est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être soit d'enduits lisses, soit talochés ou soit grattés fins, de teinte respectant le nuancier référence ci-dessous.



Nuancier référence

Lorsque les maçonneries sont faites de briques apparentes, celles-ci seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement. L'emploi de la "brique léopard" est interdit.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (grès, pierre de taille, brique...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les bâtiments à usage d'activité autorisés devront s'insérer dans leur environnement immédiat et repandre les tonalités des enduits des habitations.

Dans les secteurs Np et Nc :

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (grès, calcaire, brique rouge en terre cuite, bois, etc.).

Dans le secteur Ne :

L'emploi du bois ou de matériaux traditionnels est obligatoire.

b. Clôtures

Dans les secteurs Np, Nc, Nl et Ne :

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur verte, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété

- soit d'une plaque de soubassement béton d'une hauteur maximale de 0,50 m surmontée d'un grillage constitué de panneaux soudés en maille rigide de couleur verte, doublé d'une haie plantée sur la partie intérieure de la propriété

Leur hauteur maximale n'excèdera pas 2,50 m.

c. Autres

Les sous-sols sont interdits.

Les citernes combustibles ainsi que les installations similaires doivent être soit enterrées, soit masquées par un rideau de verdure.

5.3 Patrimoine bâti et paysager d'intérêt local (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Dans le cas d'éléments bâties identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions identifiées sont interdites.

Les édifices et murs identifiés au règlement graphique (pièce n°5) sont protégés en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés à l'identique.

5.4 Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les haies arbustives doivent être composées d'essences locales variées comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le viorne, le cytise, le chèvrefeuille ou le houx.

Les espaces boisés figurant au règlement graphique comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 7
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans les secteurs Ne et Nl et Np :

- Hôtel, chambre d'hôtel, gîte, table d'hôte : 1 place par chambre.
- Etablissements recevant du public : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher,
- Commerces et activités de service : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Les stationnements doivent être réalisés de préférence avec des matériaux perméables.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pour rappel, la mise en place des réseaux en zone naturelle et forestière reste à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N 8
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

ARTICLE N 9
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1. Réseau d'eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de

transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

9.2. Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux installations utilisant un système écologique (toilettes sèches).

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. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le code de l'urbanisme.

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

9.3. Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

ANNEXE

LEXIQUE

En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptations mineures

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme 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 (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement

Extraction de terre ou modification du niveling existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa profondeur excède 2m.

Annexes

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).

Clôture

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet

d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Caravane

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Equipements collectifs, publics, d'intérêt général

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex: une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.
- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Exhaussement des sols

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m² et si sa hauteur excède 2m.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Îlot de propriété – terrain – unité foncière

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Installation classée

Un établissement industriel ou agricole, une carrière....entrent dans 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 élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

Limites séparatives

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

Logement

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

Propriété ou unité foncière

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ces cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

Retrait

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)

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 (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

Toiture

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

Unité

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.