

COMMUNE DE BELLOY

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1

ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération du **08.02.2008**

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté du

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du

EXECUTOIRE

A compter du

REGLEMENT

TEXTE

ENJEUX - Atelier d'Urbanisme et d'Aménagement Urbain
14 avenue Albert 1^o - 60300 SENLIS Tel : 03.44.60.05.01 - Fax : 03.44.53.62.64
Sarl au capital de 50.000 f. - RCS SENLIS B 385157474 - CODE APE - SIRET 38515747400011

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Article 1- Champ d'application Territorial du P.L.U.	P 7
Article 2 - Portées respectives du Règlement à l'égard D'autres législations relatives à l'occupation des sols.	
Article 3 - Division du territoire en zones.	
Article 4 - Adaptations mineures.	P 8
Article 5 - Permis de démolir.	
Article 6 - Droit de Prémption Urbain.	

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES :

Chapitre 1 :	Zone UA	P 11
Chapitre 2 :	Zone UD	P 21

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER :

Chapitre 1 :	Zone 2AU	P 31
--------------	-----------------	------

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES:

Chapitre 1 :	Zone A	P 37
Chapitre 2 :	Zone N	P 43

ANNEXES

Annexe 1 Recommandations architecturales (<i>CAUE - Pays de Compiègne</i>)	P.49
Annexe 2 Recommandations concernant les plantations	P. 53
Annexe 3 Ensembles protégés au titre de l'article L123-1 7°	P. 58

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (**P.L.U**).s'applique à la totalité du territoire de la commune de **Belloy**.

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

A- Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles **R 111-1** à **R 111-26** du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles **R 111-2**, **R 111-3.2**, **R 111-4**, **R 111-14.2**, **R 111-15** et **R 111-21** qui restent en vigueur.

B- L'article **L 111-10** du Code de l'Urbanisme concernant le **sursis à statuer** pour "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du **Plan Local d'Urbanisme**.

C- Les dispositions prévues aux titres **1** à **4** du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernant figurent en annexe du Plan (*Cf. annexe 6*).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire 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** (*indicatif N*) reportées sur les **plans de délimitation des zones** (*cf. plans 4.2 et 4.3*).

Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- **au TITRE 2 POUR LES ZONES URBAINES :**

- **UA** : zone de tissu villageois ancien dont le caractère est à préserver;
- **UD** : zone d'extension résidentielle à caractère pavillonnaire et équipements

- **Au TITRE 3 POUR LES ZONES A URBANISER:**

- **2 AU** : : zone d'extension à long terme à vocation résidentielle;

- **Au TITRE 4 POUR LES ZONES PROTEGEES AGRICOLES ET NATURELLES:**

- **A** : zone protégée en raison du potentiel des terres agricoles
- **N** : zone naturelle et forestière et secteurs spécifiques

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (*Articles 1 et 2*).

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol (*Articles 3 à 13 inclus*).

SECTION III - Possibilités maximales d'utilisation du sol (*Article 14*).

Les annexes graphiques du règlement font, en outre, apparaître:

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles **L 430-1** à **L 430-9** du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un **Plan Local d'Urbanisme**. Cette disposition s'applique dans l'ensemble des zones urbaines.

ARTICLE 6 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles **L 211-1** à **L 211-7** du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un **Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)** sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif **U**) et des zones à urbaniser (indicatif **AU**) délimitées au **P.L.U.**

Par délibération du /, le Conseil Municipal de **Belloy** a institué un **Droit de Préemption Urbain** sur les zones **U** et **AU** délimitées au plan de découpage en zones.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA couvre la zone agglomérée de centre village où domine le bâti ancien dont l'homogénéité et l'aspect doivent être préservés et dont le caractère plurifonctionnel doit être maintenu, dans la mesure où les activités accueillies sont compatibles avec les caractéristiques de l'espace public et un environnement majoritairement résidentiel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, sauf application des conditions fixées à l'article UA2, les occupations et utilisations du sol suivantes, incompatibles avec la nature résidentielle dominante du village:

a : pour les activités agricoles

- La **création** d'activités classées ou non liées à l'agriculture.

b : pour les autres activités économiques

- Les activités classées soumises à autorisation (*loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement*);

- Les activités commerciales d'élevage, de gardiennage ou de loisir impliquant la présence d'animaux à l'exception des activités hippiques de loisir.

- Les garages collectifs non liés à une opération de logement.

- Les garages collectifs de caravane soumis à autorisation préalable en application des articles du Code de l'Urbanisme.

- Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes soumises à la réglementation définie au Code de l'urbanisme.

c : pour les constructions diverses

- Les habitations légères de loisir soumises à la réglementation définie au Code de l'urbanisme

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

Toutefois, sont autorisées sous condition:

a) pour les activités agricoles

- La modification ou l'extension des exploitations agricoles classées ou non à **condition** que les travaux objets de la demande ne créent pas de servitudes nouvelles ou n'aggravent pas les servitudes existantes sur les propriétés voisines incluses dans des zones destinées à l'habitation.

b) pour les autres activités économiques classées ou non

- L'implantation ou l'extension des activités économiques, classées sous le régime de la déclaration ou non, sont autorisées à **condition** que leur présence:

- prenne en compte l'environnement du site, ne porte pas atteinte au caractère de la zone et que les nécessités de leur fonctionnement lors de l'ouverture des travaux soit compatibles avec les infrastructures existantes;

- ne porte pas atteinte à la tranquillité publique;

- ne comporte pas de zone de fabrication ou de stockage extérieure permanente;

- soit compatible avec la vie du quartier et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les

émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

c) pour les annexes aux fonctions autorisées

- Les garages collectifs non liés à une opération de logement ou d'activité autorisée à condition:
 - qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités;
 - qu'ils disposent d'un accès unique sur la voie de desserte;
 - qu'ils disposent d'une cour d'évolution permettant la manœuvre des véhicules
- Les garages collectifs de caravanes, bateaux ou véhicules de loisir à condition qu'ils soient situés dans des bâtiments existants. :

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

0.3.2 : Les accès

- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie par section de **30 m** de façade.
- L'accès à la propriété doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Au droit des accès carrossables, dans une bande de **5 m** en retrait de l'alignement les pentes d'accès des véhicules n'excéderont pas **5%**.
- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé sur les voies piétonnes (*Tour de Ville*) dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

0.3.3 : Équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux usées

a: réglementation

- Les constructions devront se raccorder au réseau public collectif séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues au Code de la santé publique et au Code de l'urbanisme.

b: mise en oeuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1** et du règlement sanitaire départemental. En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation sera raccordée à un système d'absorption conforme à la réglementation en vigueur et agréé en fonction de la nature des sols; Les eaux collectées sur les versants des toitures surmontant un mur gouttereau à l'alignement peuvent être évacuées au caniveau de l'espace public;
- Les rejets éventuels vers le réseau public devront être limités à la capacité de ce réseau.

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées:

Dans l'ensemble de la zone

- à l'alignement. Cette disposition n'exclut pas les décrochements du front bâti liés aux caractéristiques des bâtiments implantés en front de rue. Toutefois, en dehors des zones protégées et sous réserve des dispositions de clôture prévues à l'article **UA11**, les constructions peuvent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement qui ne soit pas inférieur à:
 - **10 m** sur la voie de desserte;
 - **3 m** sur les autres espaces publics.

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des immeubles existants.

b) Extension

Dans l'ensemble de la zone

- Pour les immeubles existants implantés en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Définition

- **Vues directes:** Sont considérées comme ne comportant pas des **vues directes** les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas **2 m²**. La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.

07.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en dehors des marges de recul portées au plan **4.3** ;
- Les constructions à l'alignement doivent être implantées sur au moins une limite séparative contiguë à l'alignement.
- Les constructions en retrait de l'alignement doivent être implantées soit sur une ou des **limites séparatives**, soit en retrait avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:
 - **8 m** pour les façades comportant des **vues directes** ;
 - **3 m** pour les façades ne comportant pas de **vues directes** ;

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §**07.1** ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification des immeubles existants ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

- En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §**07.1c**, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant; Les ouvertures créées doivent être conformes à la règle de prospect.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

08.1 : Dispositions générales

- La distance minimale entre tous points des façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à **3 m**.
- Par ailleurs, les façades en vis à vis total ou partiel de **2** constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée seront au moins distantes de:
 - **11 m** si l'une des façades comporte des **vues directes** définies à l'article **UA7**.
 - **16 m** si les **2** façades comportent des **vues directes** définies à l'article **UA7**
 - **6 m** dans les autres cas.

08.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du § **08.1** ne sont pas applicables pour la modification, le changement de destination ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

- Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § **08.1**.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

09.1 : Dispositions générales

- Une emprise au sol de **100 m²** est autorisée sur chaque propriété. Au delà, l'emprise au sol maximale devra être égale à **40 %** pour l'ensemble des constructions.

09.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du § 09.1 ne sont pas applicables pour la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre des immeubles existants.

b) Changement de destination

- Le changement de destination créant des surfaces nouvelles destinées à l'habitation ne peut être autorisé que dans la limite fixée par l'application des dispositions du §09.1. Pour les autres occupations du sol autorisées, les dispositions du § 09.1 ne sont pas applicables.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions

- *Le niveau de référence est :*

- *pour les constructions situées à l'alignement le point le plus bas de l'espace public au droit de la construction;*

- *pour les constructions situées en retrait le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction;*

- *Hauteur maximale: différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.*

- *Hauteur à l'égout du toit: différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus élevé de l'égout de toiture.*

- *Hauteur à l'acrotère: pour les constructions ou parties de constructions couvertes en terrasse, différence entre le niveau de référence et le niveau supérieur de l'acrotère.*

10.1 : Dispositions générales

- La *hauteur maximale* des constructions n'excédera pas :

- à l'alignement : **9 m**.

- en retrait de l'alignement : **11 m**

- La *hauteur à l'égout du toit* n'excédera pas :

- à l'alignement : **4,5 m**.

- en retrait de l'alignement : **7 m**

- La *hauteur à l'acrotère* n'excédera pas **3,50 m** pour les toitures terrasses réalisées dans les conditions autorisées à l'article UA11 §1

10.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination et modification

Les dispositions du § 10.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination et la modification des immeubles existants.

b) Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 10.1.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : adaptation au sol

- Le niveau du rez de chaussée n'excédera pas de plus de **0,40 m** le point le plus élevé du terrain naturel au droit de la construction.

b : couverture

- Les combles "*à la Mansart*" (versant à 2 pentes) sont interdits.

- Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments implantés à l'alignement. Elles sont autorisées pour les bâtiments en retrait dans les conditions précisées à l'article UA10 et à condition que leur superficie n'excède pas **20 %** des emprises au sol totales.

- A l'exclusion des piscines couvertes, les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

c : panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, sauf sur les pans surmontant un mur gouttereau à l'alignement ; ils seront intégrés à la pose du matériau de couverture.

11.2 : Eléments protégés dans le cadre de l'article L123-1 7°

- En cas d'indication graphique (*alignement bâti*) portée au plan **4.3**, les alignements bâtis caractéristiques du centre village sont protégés ; l'aspect actuel de chaque section localisée fait l'objet de l'annexe **1** au présent règlement (*planches 4.2-01 et 4.2-02*). Les bâtiments implantés à l'alignement devront conserver leur caractère et, en cas de modification ou de changement de destination:

- préserver les proportions des entrées charretières;
- respecter les axes de plein et de vides et les proportions des baies existantes pour les bâtiments ordonnancés;
- Le pigeonnier de l'ancienne ferme de centre village repéré **1** au plan **4.3**, caractéristique des ensembles réalisés à la fin du **XIX^e** siècle, sera préservé en son état actuel (*cf prescriptions §11.8c*). Les dispositions à préserver font l'objet de l'**annexe 1** au présent règlement.

11.3 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les façades dans un même plan et les soubassements seront constitués ou revêtus de matériaux de même nature.

b : nature des matériaux

- Les façades à l'alignement, seront constituées ou revêtues de brique rouge de pays en association ou non avec la brique blanche. Les briques claires flammées sont interdites. Les enduits ne sont autorisés qu'en réfection des enduits existants.
- Pour les bâtiments implantés en retrait, les façades seront constituées ou revêtues d'une maçonnerie appareillée ou enduite.
- Les bardages sont autorisés pour les bâtiments d'activités ou annexe en retrait de l'alignement. Ils seront constitués de bois naturel, lasuré ou peint.
- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.
- Les matériaux industrialisés imitant la pierre, la brique ou le bois sont interdits à l'alignement.
- Les *abris de jardin ou box pour animaux* seront exclusivement constitués ou revêtus de bois;

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la **Communauté de Communes** faisant l'objet de l'annexe **2** au présent règlement. Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (*gamme de gris, sable, ocre, ... rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux*).
- Les bois apparents seront traités en ton naturel ou lasurés en teinte sombre (*brun foncé, vert foncé, gris foncé*), ou peints suivant les recommandations de l'annexe **2**.
- Les joints des maçonneries en brique seront dans des gammes de ton du beige au gris à l'exclusion du blanc. Les joints peints sont interdits.

d : mise en oeuvre

- Les principes de mise en œuvre des matériaux traditionnels sont présentés dans la plaquette régionale faisant l'objet de l'annexe 2 au présent règlement.
- Les joints saillants sont interdits.

11.4 : **Toitures**

a : faîtage

- Pour les bâtiments dont la façade la plus longue est implantée à l'alignement, l'orientation du faîtage sera parallèle à la voie.

b : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre **35°** et **45°** sur l'horizontale. Toutefois :
 - Elle n'excèdera pas **40°** pour les bâtiments comportant **1** étage hors toiture sur rez-de-chaussée ;
 - Elle pourra être comprise entre **10°** et **35°** pour les vérandas, pour les annexes isolées d'une **hauteur maximale** inférieure à **3,50 m**, et pour les bâtiments d'activité économiques ou agricoles implantés en retrait de l'alignement.

c : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (**20/m² minimum ou 15m² aspect 30**), en tuile rouge dite d'Auneuil ou en ardoise naturelle **20x30** posée droite. Toutefois:
 - Les toitures des vérandas constituées : soit de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade ; soit de panneaux présentant en face extérieure l'aspect d'une couverture métallique aspect zinc
 - Les bacs d'acier laqué, le zinc, les plaques de fibrociment teintées, sont admis pour tous les bâtiments d'activités ou à usage agricole et pour les autres bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°** et implantés en retrait de l'alignement.
 - Les bardeaux d'étanchéité sont autorisés pour les annexes isolées d'une **hauteur maximale** inférieure à **3,50 m**.
 - Les matériaux de synthèse sont autorisés pour les couvertures des piscines.

d : ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées:
 - soit par des châssis dans la pente du toit encastrés sans saillie par rapport au plan de toiture; leur dimension n'excèdera pas **0,80 x 1,10 m**.
 - soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins **2** pans à raison de **1** lucarne maximum par section de **6 m** de façade.
- Les ouvertures en toiture seront situées, pour les bâtiments ordonnancés, dans l'axe des baies ou des parties pleines de la façade correspondante
- Les souches de cheminées seront en brique rouge de pays de teinte uniforme ou en pierre. La distance de la souche au faîtage n'excèdera pas **0,60 m**.
- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits :

e : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la **Communauté de Communes** faisant l'objet de l'annexe 2 au présent règlement. Les couvertures autorisées sur les toitures de pente inférieure à **35°** seront dans les teintes des matériaux autorisés par ailleurs (*tuile terre cuite et ardoise*).

11.5 : Ouvertures

a : proportions

- A l'exception des portes de garage et des soupiraux, les baies des façades et les ouvertures en toiture seront nettement plus hautes que larges (*1x1,5 environ*).

b : composition et matériaux

- Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de **PVC** ou d'aluminium laqué.

- Elles ouvriront "*à la française*" et seront redivisées par des petits bois.

d : fermetures

- Les fermetures seront constituées de volets persiennés ou pleins, peints, à barre, sans écharpe, ouvrant à la française. Le **PVC** est interdit en fermeture à l'alignement, sauf pour les volets roulants.

- Les volets roulants sont autorisés à condition d'être situés en retrait du nu des façades au droit des menuiseries qu'ils obturent. Par ailleurs, pour les ouvertures à rez de chaussée des façades à l'alignement, les volets roulants ne sont autorisés que dans la mesure où les volets ouvrant à la française sont maintenus.

e : couleurs

- Les teintes des menuiseries et des fermetures à peindre seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes faisant l'objet de l'annexe **2** au présent règlement.

11.6 : Clôtures à l'alignement des voies de desserte

- Les clôtures sont imposées à l'alignement.

a : constitution et hauteur

- Elles seront constituées:

- soit d'un mur plein d'une *hauteur minimale* de **2 m** assurant la continuité bâtie.

- soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre **1 m** et **1,20 m** complété par une grille métallique de modèle simple à barreaux verticaux ou doublé par une haie prescrite à l'article **UA13**.

- soit d'une combinaison de ces deux éléments

- La *hauteur maximale* ne sera pas supérieure à **3,00 m**

La règle de hauteur s'applique à la différence de niveau entre le sol naturel et le haut de la clôture en tous points de l'ouvrage.

b : nature des matériaux et mise en oeuvre

- Les parties maçonnées des clôtures seront en brique rouge de pays.

- Les portes ou portails seront réalisés en lisses de bois verticales ou de planches de bois jointives, ou en grille métallique à barreaux droits, ajourée ou avec tôle cache vue. Le PVC est interdit.

- Les grilles seront peintes. Les grilles métalliques en feuillard torsadé seront interdites.

c : couleurs

- Les teintes des grilles et ouvrages métalliques seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes faisant l'objet de l'annexe **2** au présent règlement.. A défaut elles seront noires ou choisies dans les gammes traditionnelles (*vert foncé, blanc cassé ou variété de gris*).

11.7 : Clôtures en limite séparative ou à l'alignement des chemins piétonniers

a : constitution et hauteur

- Elles seront constituées le cas échéant:

- soit d'un mur plein d'une **hauteur maximale** de **2,20 m** en cas de mur plein, sauf indication de « **plantations imposées** » portée au plan **4.3** (cf. article **UA13**)

- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre d'une **hauteur maximale** de **1,80 m** posé sur un support de même teinte. Cette disposition est imposée en cas d'indication de « **plantations imposées** » portée au plan **4.3**.

La règle de hauteur s'applique à la différence de niveau entre le sol naturel et le haut de la clôture en tous points de l'ouvrage.

c : nature des matériaux, mise en œuvre et couleurs

- Les parties maçonnées des clôtures seront constituées ou revêtues de brique rouge de pays en association ou non avec la brique blanche.

11.8 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement.

b : éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments à l'alignement.

c : citernes, réservoirs

- Les citernes de fioul ou de gaz liquide à usage résidentiel seront enterrées ; les installations techniques liées aux activités autorisées ne devront pas être visibles de l'espace public.

11.9 : Exceptions

modification et changement de destination

- Les dispositions des §11.1, 11.2 et 11.3 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

b : immeubles à protéger

Les dispositions des §11.2 à 11.4 ne s'appliquent pas à l'immeuble repéré 1 au plan 4.3 dont seule la restauration à l'identique est autorisée (cf. annexe 1).

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

12.1 : Dispositions générales

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

12.2 : Constructions nouvelles

- En particulier il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

a : pour constructions à usage d'habitation

- **2pl/logt**

Par ailleurs, pour les ensembles de plus de 4 logements, il sera exigé sur la propriété 1 place banalisée pour 2 logements.

Toutefois les aires de stationnement pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état sont limitées à **1pl./logt**.

b : pour les activités économiques non agricoles

- **1 pl/100m² de SHON**

c : pour les autres constructions autorisées

Non réglementé

12.3 : Immeubles existants

a : Modification

Les dispositions du §12.2 ne sont pas applicables.

b : Changement de destination et extension

Il n'est pas exigé d'aménager des places de stationnement pour le changement de destination ou l'extension des bâtiments à **condition** que ces opérations ne conduisent pas à la création de logements nouveaux. Cette création ne pourra être autorisée qu'à condition que soient réalisées les places de stationnement imposées pour l'ensemble des logements résultant de l'autorisation demandée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a: Obligation de traitement paysager

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins **50%** de surfaces végétalisées.

b : Eléments protégés dans le cadre de l'article L123-1 7°

- En cas d'indication graphique (*haies, alignements d'arbres*) portée au plan **4.3**, les plantations sont protégées au titre des éléments de paysage; Les haies devront être maintenues sous forme de haies champêtres conformes aux dispositions du § e ci-dessous

c : Obligations liées aux autres indications graphiques portée au plan 4.3

Plantations imposées:

- En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50 m** minimum de profondeur.

d : Clôtures

Dans l'ensemble de la zone

- A l'alignement ou en limite des voies privées ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques ou de murs bahuts seront obligatoirement doublées d'une bande plantée d'une profondeur de **1,50 m** minimum.

- Les haies autorisées en clôture seront plantées à **0,60 m** minimum en retrait de l'alignement.

e : Nature des plantations

- Les plantations et notamment les haies seront constituées d'espèces locales suivant les prescriptions de la plaquette « *plantons dans l'Oise* » constituant l'annexe **3** au présent règlement.

- Les haies à l'alignement des espaces publics seront de type champêtre composées d'essences variées ; ***Les thuyas sont interdits.***

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone UD couvre la zone résidentielle à caractère pavillonnaire. Les constructions sont principalement en ordre discontinu et édifiées en retrait de l'alignement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- En raison de son caractère résidentiel, sont interdites, sous réserve des dispositions de l'article UD2, toutes constructions ou installation à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou d'hébergement hôtelier.

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

- Toutefois sont autorisées sous condition les activités économiques exercées par les résidents, **à condition** que ces activités:

- ne soient pas classées (*loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement*);
- ne nécessitent pas de dépôts extérieurs;
- n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- que les locaux ou installations destinés à ces activités soient intégrés à l'habitation principale, s'ouvrent à l'arrière du bâtiment et n'excèdent pas **50 m²** de SHON

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

0.3.2 : Les accès

- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie par section de **30 m** de façade.
- L'accès à la parcelle doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Au droit des accès carrossables, dans une bande de **5 m** en retrait de l'alignement les pentes d'accès des véhicules n'excéderont pas **5%**.
- Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux Usées

- Les constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée doivent être raccordées au réseau public collectif (*séparatif*) lorsqu'il existe. Dans le cas contraire et dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols.

b: mise en oeuvre

Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du D.T.U 64-1 et du règlement sanitaire départemental. En particulier, une surface de 250m² minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, un système de récupération des eaux de pluie avec une citerne de 3 m³ minimum est imposé.

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 et 4.2 ne sont pas applicables

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:

- **10 m** sur les voies de desserte;
- **3 m** sur les autres espaces publics.

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des immeubles existants.

b) Extension

- Pour les immeubles existants implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement dans la marge de recul imposée, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant.

Article UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

Définitions

Vues directes: Sont considérées comme ne comportant pas des *vues directes* les façades dont la surface totale des baies prises en tableau n'excède pas **2 m²**. La porte d'entrée principale vitrée ou non, la porte de garage, et les soupiraux éclairant le sous-sol ne sont pas pris en compte.

a) implantation des constructions

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives **en dehors des marges de recul portées au plan 4.3.**

b) Prospects:

- Les constructions en retrait des limites séparatives doivent être implantées avec une marge de recul qui ne soit pas inférieure à:

- **8 m** pour les façades comportant des *vues directes*;
- **3 m** pour les façades ne comportant pas de *vues directes*;

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des immeubles existants; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

- En cas d'implantation en retrait dans les marges de recul fixées au §07.1b, les extensions sont admises à condition de ne pas réduire le retrait minimal existant ; Les ouvertures créées doivent être conformes à la règle de prospect.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

08.1 : Dispositions générales

- La distance minimale entre tout point des façades de 2 constructions non contiguës sera au moins égale à **3 m**.

- Par ailleurs, les façades en vis à vis total ou partiel de 2 constructions à usage d'habitation ou d'activité autorisée seront au moins distantes de:

- **11 m** si l'une des façades comporte des *vues directes définies à l'article UD7*.
- **16 m** si les 2 façades comportent des *vues directes définies à l'article UD7*
- **6 m** dans les autres cas.

08.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du § 08.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des immeubles existants. Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes à la règle de prospect.

b) Extension

- Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 08.1.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- Une emprise au sol de **100 m²** est autorisée sur chaque propriété. Au delà, à l'exclusion des piscines, l'emprise au sol maximale ne devra pas excéder **20%**. Piscine comprise, l'emprise au sol maximale de constructions ne devra pas excéder **25%**.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 : Dispositions générales

Définitions

- Le **niveau de référence** pour l'application de la règle est le niveau le plus bas du sol naturel au droit de la construction; Toutefois, en cas d'encastrement des accès, le niveau retenu sera celui du point le plus bas du sol aménagé au droit de la construction;

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus haut de la construction à l'exclusion des cheminées.

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le niveau de référence et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

- **Hauteur à l'acrotère:** différence de niveau entre le niveau de référence au droit de la construction ou partie de construction réalisée en terrasse et le point le plus élevé de cette construction ou partie de construction à l'exclusion des cheminées.

Dispositions

- La **hauteur maximale** de toute construction n'excédera pas **10 m**.

- La **hauteur à l'égout du toit** n'excédera pas **4,50 m**.

- La **hauteur à l'acrotère** n'excédera pas **4,00 m**.

10.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

a) Modification et changement de destination

Les dispositions du §10.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification et la reconstruction après sinistre (*dans l'emprise du bâtiment détruit*) des immeubles existants.

b) Extension

Les extensions doivent être conformes aux dispositions du § 10.1.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

a : adaptation au sol

- Le niveau du rez de chaussée n'excédera pas de plus de **0,40 m** le point le plus élevé du terrain naturel au droit de la construction.

b : couverture

- Les combles "**à la Mansart**" (*versant à 2 pentes*) sont interdits.

- A l'exclusion des piscines couvertes, les constructions dont la hauteur maximale excède **3,50m** doivent être couvertes par un toit d'au moins deux pans.

c : panneaux solaires

- Les panneaux solaires sont autorisés en terrasse ou en toiture à condition d'être intégrés au matériau de couverture.

11.2 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les façades dans un même plan et les soubassements seront constitués ou revêtus de matériaux de même nature.

b : matériaux, enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, etc. ...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement. Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes faisant l'objet de l'annexe 2 au présent règlement.

- Les abris de jardin ou box pour animaux seront exclusivement constitués ou revêtus de bois traité en ton naturel, lasurés en teinte sombre (*brun foncé, vert foncé, gris foncé*) ou peints suivant les recommandations de l'annexe 2.

11.3 : Toitures

a : pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance et des terrasses comprise entre **35°** et **45°** sur l'horizontale.
- Toutefois :
 - Elle devra être supérieure à **10°** pour les vérandas et pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à **3,50m**.
 - Elle n'est pas réglementée pour la couverture des piscines couvertes par une couverture industrialisée.

b : nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (**20/m² minimum ou 15m² aspect 30**) ou en ardoise naturelle **20x30** posée droite. Toutefois :
 - Les plaques de fibrociment teintées, les bardeaux d'étanchéité, le zinc sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à **35°**.
 - Les toitures des vérandas constituées : soit de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade ; soit de panneaux présentant en face extérieure l'aspect d'une couverture métallique aspect zinc
 - Les matériaux de synthèse sont autorisés pour les couvertures des piscines.

c : ouvrages en toiture

- Les ouvertures seront constituées:
 - soit par des châssis dans la pente du toit encastrés sans saillie par rapport au plan de toiture; leur dimension n'excèdera pas **0,80 x 1,10 m**.
 - soit par des lucarnes couvertes par un toit d'au moins **2** pans à raison de **1** lucarne maximum par section de **6 m** de façade.
 - Les ouvertures en toiture seront placées dans l'axe des pleins ou des baies de la façade correspondante. La distance minimale d'entre axe sera de **3 m**.
- Les souches de cheminées seront en brique rouge de pays de teinte uniforme, en brique blanche, ou en pierre. La distance de la souche au faitage n'excèdera pas **1,00 m**.
- Les relevés de toiture et les chiens assis sont interdits :

d : couleur

- Les plaques ondulées, les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de tons des matériaux autorisés (*gris ardoise ou variétés de brun*).

11.4 : Ouvertures

a : composition et matériaux

- Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de P.V.C. ou d'aluminium laqué.

b : couleurs

- Les teintes des menuiseries et des fermetures à peindre seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes faisant l'objet de l'annexe 2 au présent règlement.

11.5 : Clôtures à l'alignement des voies de desserte

a : constitution

- Elles seront constituées:

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1 m** surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc... la hauteur maximale en section courante n'excédait pas **1,80 m**.

- soit de barrières bois ou ciment à **2 lisses**, d'une hauteur maximale de **1,20 m** de hauteur et de teinte blanche. Ces barrières seront doublées sur la propriété d'un grillage plastifié de même hauteur, de teinte sombre, sur supports métalliques de même teinte.

- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre d'une hauteur maximale de **1,60 m** posé sur un support de même teinte

Ces dispositions pourront être juxtaposées notamment pour la réalisation des piles de portail. Dans tous les cas, les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront encastrés dans une partie maçonnée.

La règle de hauteur s'applique à la différence de niveau entre le sol naturel et le haut de la clôture en tous points de l'ouvrage.

c : nature des matériaux, mise en œuvre

- Les parties maçonnées des clôtures seront constituées ou revêtues de brique rouge de pays de teinte uniforme, de brique blanche, ou de pierre, ou ravalées suivant les prescriptions édictées au §11.2 et l'aspect de la façade de la constructions principale.

- Les poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

- Les portes ou portails seront réalisés en lisses de bois verticales ou de planches de bois jointives, ou en grille métallique à barreaux droits, ajourée ou avec tôle cache vue.

- Les grilles seront peintes. Les grilles métalliques en feuillard torsadé seront interdites.

c : couleurs

- Les teintes des grilles et ouvrages métalliques seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes faisant l'objet de l'annexe 2 au présent règlement.. A défaut elles seront noires ou choisies dans les gammes traditionnelles (*vert foncé, blanc cassé ou variété de gris*).

- Les barrières en ciment seront peintes en teinte blanche.

11.6 : Clôtures en limite séparative ou à l'alignement des chemins piétonniers

- Elles seront, le cas échéant, constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre d'une **hauteur maximale** de **1,60 m** posé sur un support de même teinte. Cette disposition est imposée en cas d'indication graphique de « **plantations imposées** » portée au plan 4.3.

La règle de hauteur s'applique à la différence de niveau entre le sol naturel et le haut de la clôture en tous points de l'ouvrage.

11.7 : Ouvrages divers

a : branchements

- Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture (*cf. ci-dessus §11.5a*)

b : éléments mobiliers

- Les boîtes aux lettres seront intégrées aux parties maçonnées des clôtures (*cf. ci-dessus §11.5a*).

c : citernes, réservoirs

- Les citernes de fioul ou de gaz liquide seront enterrées.

11.8 : Exceptions

modification et changement de destination

- Les dispositions des §11.1, 11.2 et 11.3 ne sont pas applicables pour la modification et le changement de destination des immeubles existants.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

- Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété **3 pl/logt**. Toutefois il ne sera pas imposé d'aires de stationnement pour les logements locatifs réalisés avec l'aide de l'état.

Par ailleurs pour tout lotissement ou toute opération groupée comprenant plus de **4** logements il sera exigé sur la propriété au moins **1** place banalisée pour **2** logements.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a) obligation de traitement paysager

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant au moins **60%** de surfaces végétalisées et **1** arbre de haute tige pour **250m²** de surface totale.

- En cas de lotissement ou opération groupée de plus de **6** logements, un espace paysagé d'un seul tenant et d'une superficie égale à **5%** de la surface totale de l'opération sera aménagé en dehors des emprises publiques de voirie définies à l'article **UD 3**. Il sera implanté en continuité avec l'emprise de la voie de desserte.

b) obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.3

Marges de recul en limite des zones naturelles:

- Les marges de recul imposées en limite des zones naturelles protégées comporteront au moins **80%** de surfaces végétalisées.

Plantations imposées:

- En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **1,50m** minimums de profondeur.

c : clôtures

- A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques seront obligatoirement doublées d'une bande plantée de **1,50m** minimums de profondeur..

d : nature des plantations

- Les plantations et notamment les haies seront constituées d'espèces locales suivant les prescriptions de la plaquette « **plantons dans l'Oise** » constituant l'annexe **3** au présent règlement.

- Les haies à l'alignement des espaces publics seront de type champêtre composées d'essences variées ; **Les thuyas sont interdits.**

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

*Zone à urbaniser destinée au développement résidentiel à long terme du village. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du **PLU**.*

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites les constructions et installations réalisées en dehors d'un plan d'aménagement global de chaque unité spatiale de la zone établi dans le cadre d'une ou plusieurs procédures de lotissement ou de **Z.A.C.**
- Nonobstant la réalisation d'un plan d'ensemble sont interdites dans la zone en raison de son caractère résidentiel, toute construction ou installation à usage d'industrie, d'entrepôt, ou d'exploitation agricole.

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

- Toutefois sont autorisées sous condition:

pour les activités économiques

- les activités économiques compatibles avec la nature résidentielle de la zone, à **condition** que ces activités:
 - ne soient pas classées (*loi 76 663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement*);
 - ne nécessitent pas de dépôts extérieurs;
 - n'engendrent pas pour le voisinage des nuisances occasionnées notamment par le bruit, la circulation, les odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les voies nouvelles destinées à la desserte principale des constructions doivent avoir une emprise minimale de **8 m**. Les impasses doivent être aménagées pour faire demi-tour.

03.2 : Les accès

- Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable par propriété sur une même voie par section de **30 m** de façade.
- L'accès à la propriété doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Au droit des accès carrossables, dans une bande de **5 m** en retrait de l'alignement les pentes d'accès des véhicules n'excéderont pas **5%**..

- Aucun accès carrossable ne peut être autorisé sur les voies piétonnes dont la création ou le maintien est inscrit au plan de zonage.

0.3.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux usées

- Toute construction, lotissement ou installation doit être raccordé au réseau collectif en respectant ses caractéristiques (*système séparatif*).

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;
- Un système de récupération des eaux de pluie avec une citerne de **3 m3** minimum est imposé.

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions seront implantées en dehors des marges de recul portées au plan 4.3:
 - soit à l'alignement;
 - soit avec un recul minimal de **10 m**

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

- Les constructions seront implantées en dehors des marges de recul portées au plan 4.3:
 - soit sur **1** limite séparative;
 - soit avec un retrait qui ne soit pas inférieur à **3m**.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

- Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a : Eléments protégés dans le cadre de l'article L123-1 7°

- En cas d'indication graphique (*haies, alignements d'arbres*) portée au plan **4.3**, les plantations sont protégés au titre des éléments de paysage; Les haies devront être maintenues sous forme de haies champêtres conformes aux dispositions du § c ci-dessous

b : Obligations liées aux indications graphiques portées au plan 4.3

- *Plantations imposées:*

- En cas d'indication graphique portée au plan, l'aménagement de la propriété doit prévoir au droit de la limite concernée une bande plantée de **2,50 m** minimum de profondeur.

- *Marges de recul en limite des zones naturelles:*

- Les marges de recul imposées en limite des zones naturelles protégés comporteront au moins **80%** de surfaces végétalisées.

c: nature des plantations

- Les plantations et notamment les haies seront constituées d'espèces locales suivant les prescriptions de la plaquette « *plantons dans l'Oise* » constituant l'annexe **3** au présent règlement.

- Les haies à l'alignement des espaces publics seront de type champêtre composées d'essences variées ; ***Les thuyas sont interdits.***

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le **COS** est fixé à **0**.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES PROTEGEES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

Zone naturelle protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone agricole couvre l'exploitation agricole établie à la ferme de Bauchemont.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère protégé de la zone et en particulier toutes les constructions et installations non liées directement à l'agriculture.

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

Toutefois sont autorisées sous condition:

a) pour les activités agricoles

- Les constructions et installations à usage agricole classées ou non à condition que leur implantation soit compatible avec les dispositions du **RSD** vis-à-vis des constructions existantes, et avec le périmètre des zones urbaines et à urbaniser pour les établissements classés.

- Les constructions et installations liées à la connaissance et à la mise en valeur du monde agricole et de ses productions notamment à l'accueil des jeunes (*information, activités dirigées, etc. ...*) à condition qu'elles soient compatibles avec les activités de production.

b) pour les habitations

- Les constructions à usage d'habitation à **condition** qu'elles soient liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et dans un rayon de **50 m** autour du ou des bâtiments d'exploitation ferme ou de leur périmètre de protection au titre des installations soumises au **RSD** ou classées.

c) pour les activités de loisir

- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural (*gîte, camping à la ferme, etc...*) à **condition** qu'elles constituent le complément d'un corps de ferme en exploitation et soient dans un rayon de **100 m** autour du ou des bâtiments d'exploitation ferme ou de leur périmètre de protection des installations soumises au **RSD** ou classées.

Elles pourront comprendre notamment gîtes ou chambres d'hôtes et camps de camping dans la limite de **6** emplacements maximum, sur une superficie maximale d'**1ha** et pour une durée limitée à **6** mois par an.

d) pour les équipements

- Les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère protégé de la zone.

- Les équipements nécessaires à la production des énergies nouvelles et notamment les éoliennes dans la mesure où elles sont situées dans une zone de développement éolien (**ZDE**) créée par la loi du **13 juillet 2005**.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

03.1 : La voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi directement par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

03.2 : Les accès

- L'accès à la propriété doit être adapté à l'opération future et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

03.3 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 3.1 et 3.2 ne sont pas applicables

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

04.1 : Alimentation en eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- En l'absence de réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte par forage ou puits particulier.

*(Il est rappelé que toute création d'un puits réservé à usage personnel d'une famille doit faire l'objet d'une déclaration auprès de la **DDASS** et que toute création d'un puits destiné à l'alimentation d'un tiers doit être autorisé par arrêté préfectoral).*

04.2 : Assainissement des eaux usées

- Les constructions devront se raccorder au réseau public collectif séparatif lorsque celui-ci sera réalisé. Dans l'attente de sa réalisation, les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit se faire dans les conditions prévues au Code de la santé publique et à l'article **R 111-12** du Code de l'urbanisme.

b: mise en oeuvre

*Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1** et du règlement sanitaire départemental. En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.*

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;

04.4 : Réseaux électriques.

- Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

06.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge minimale de recul qui ne soit pas inférieure à **10 m**:

06.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §06.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre des immeubles existants..

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées:

- avec une marge de recul minimale de **30 m** par rapport aux espaces boisés classés inscrits aux plans **4.2** et **4.3**

- en retrait des limites séparatives avec une marge de recul (**m**) minimale qui ne soit pas inférieure à **5m**.

07.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §07.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre des immeubles existants; Toutefois, les ouvertures créées ou modifiées doivent être conformes aux règles de prospect.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

08.1 : Dispositions générales

- La distance minimale entre les façades de **2** constructions non contiguës sera au moins égale à **5 m**.

08.2 : Spécifications concernant les immeubles existants

Changement de destination, modification, reconstruction après sinistre

- Les dispositions du §08.1 ne sont pas applicables pour le changement de destination, la modification ou la reconstruction sur la même emprise après sinistre des immeubles existants.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction. à l'exclusion des cheminées.

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

- **Hauteur à l'acrotère:** pour les constructions ou parties de constructions couvertes en terrasse, différence entre le niveau de référence et le niveau supérieur de l'acrotère.

a) pour les bâtiments à usage agricole

- La hauteur maximale n'excédera pas **15 m**;

b) pour les habitations autorisées

- La hauteur maximale n'excédera pas 10 m; la hauteur à l'égout du toit n'excédera pas 4,5 m
- La hauteur à l'acrotère n'excédera pas 4,00 m

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Contraintes de volume et d'aspect général

Pour les habitations autorisées

- Les combles "à la Mansart" (*versant à 2 pentes*) sont interdits.

11.2 : Ravalement

a) enduits, revêtements

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement.

b) nature des matériaux et mise en oeuvre

- Les façades des bâtiments des exploitations agricoles, tels que abris, hangars locaux de stabulation etc... seront réalisées soit en matériaux traditionnels, soit en bardage de tôle d'acier laqué ou de bois naturel, lasuré ou peint..

c) couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes faisant l'objet de l'annexe 2 au présent règlement. A défaut les tons seront choisis dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel (*gamme pastel de gris, sable, vert, azur etc...*).

11.3 : Toitures

a) pentes

- La pente des toitures doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale. Toutefois :
- elle devra être supérieure à 10° pour les vérandas, pour les annexes isolées d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m et pour les bâtiments d'exploitation (*hangars, locaux de stabulation etc...*) ;

b) nature des matériaux

- Les toitures seront réalisées en tuile de terre cuite sans relief de petit module (*20/m² minimum ou 15m² aspect 30*) ou en ardoise naturelle 20x30 posée droite..
Toutefois :

- les bacs d'acier laqué les plaques fibrociment teintées ou les bardeaux d'étanchéité, sont admis pour les bâtiments couverts d'une toiture de pente inférieure à 35°.
- Les toitures des vérandas constituées : soit de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montés sur une structure de même matériau que leur façade ; soit de panneaux présentant en face extérieure l'aspect d'une couverture métallique aspect zinc.

11.4 : Ouvertures

Pour les habitations autorisées

a : composition et matériaux

- Les menuiseries des baies seront constituées de bois peint, de P.V.C. ou d'aluminium laqué.

b : couleurs

- Les teintes des menuiseries et des fermetures à peindre seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes faisant l'objet de l'annexe 2 au présent règlement.

Pour les constructions agricoles

Non réglementé

11.5 : Clôtures

Pour les habitations autorisées

a : Constitution et hauteur

- Les clôtures seront constituées à l'alignement:

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **1 m** surmonté ou non d'éléments décoratifs tels que lisses, grilles, etc... la hauteur maximale en section courante n'excédait pas **1,80 m**.

- soit de barrières bois ou ciment à **2 lisses**, d'une hauteur maximale de **1,20 m** de hauteur et de teinte blanche. Ces barrières seront doublées sur la propriété d'un grillage plastifié de même hauteur, de teinte sombre, sur supports métalliques de même teinte.

- soit d'un treillis plastifié de teinte sombre d'une hauteur maximale de **1,60 m** posé sur un support de même teinte

Ces dispositions pourront être juxtaposées notamment pour la réalisation des murets d'encastrement des coffrets techniques ou des piles de portail.

La règle de hauteur s'applique à la différence de niveau entre le sol naturel et le haut de la clôture en tous points de l'ouvrage.

- Les clôtures seront constituées en limite séparative d'un treillis plastifié de teinte sombre d'une **hauteur maximale** de **1,60 m** posé sur un support de même teinte.

b : nature des matériaux, mise en œuvre

- Les parties maçonnées des clôtures seront appareillées ou enduites suivant les prescriptions édictées au §11.2

- Les poteaux et plaques préfabriquées en ciment sont interdites.

- Les portes ou portails seront réalisés en lisses de bois verticales ou de planches de bois jointives, ou en grille métallique à barreaux droits, ajourée ou avec tôle cache vue. Le PVC est interdit.

- Les grilles seront peintes. Les grilles métalliques en feuillard torsadé seront interdites.

c : couleurs

- Les teintes des grilles et ouvrages métalliques seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes faisant l'objet de l'annexe 2 au présent règlement.. A défaut elles seront noires ou choisies dans les gammes traditionnelles (*vert foncé, blanc cassé ou variété de gris*).

- Les barrières en ciment seront peintes en teinte blanche.

Pour les installations agricoles

Non réglementé

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

- Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Zone naturelle et forestière protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, ou des paysages.

*La zone **N** comprend 3 secteurs de réglementation ;*

- le **secteur N strict** correspondant aux grands ensembles naturels protégés
- le **secteur Ng** destiné aux équipements communaux compatibles en périphérie du village
- le **secteur Nj** correspondant aux zones de jardins et vergers en périphérie du village.

Les constructions autorisées doivent être compatibles avec la protection des espaces naturels.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations incompatibles avec le caractère protégé de la zone sont interdites, et en particulier les constructions et installations de toute nature.

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

- Toutefois, sont autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités **à condition**:

- de prendre en compte l'environnement du site et ne portent pas atteinte au caractère de la zone;
- d'être compatibles avec les infrastructures existantes;
- d'être compatibles avec la préservation du milieu naturel et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

a) Dans l'ensemble de la zone

- Les équipements d'infrastructure et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les équipements nécessaires à la production des énergies nouvelles et notamment les éoliennes dans la mesure où elles sont situées dans une zone de développement éolien (**ZDE**) créée par la loi du **13 juillet 2005**.
- Les abris pour animaux liés aux terrains de pacage.

b) Dans le secteur Ng

.- Les constructions et installations d'équipements de superstructure à vocation notamment sportive ou de loisir.

c) Dans le secteur Nj

- Les installations et constructions nécessaires aux activités de jardinage **à condition** que ces constructions aient un caractère démontable et excluent toute habitation permanente.
- Les abris pour animaux et box pour chevaux non soumis à l'application du règlement sanitaire.
- Les piscines couvertes ou non liées à une construction résidentielle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans le secteur N et Ng

- Non réglementé

Dans le secteur Nj

- Aucun accès carrossable nouveau ne peut être autorisé

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur N

- Non réglementé

Dans le secteur Nj

- Aucun raccordement au réseau n'est autorisé

Dans le secteur Ng

04.1 : Alimentation en eau potable

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

04.2 : Assainissement des eaux usées

- Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature des sols.

mise en oeuvre

*Une filière d'assainissement autonome est constituée par un ensemble de dispositifs réalisant les étapes suivantes: le prétraitement des eaux usées issues de l'habitation, l'épuration des effluents prétraités, l'évacuation des effluents épurés. Les eaux pluviales ne sont en aucun cas dirigées vers la filière d'assainissement. La filière d'assainissement devra respecter les textes en vigueur et être mise en oeuvre conformément aux prescriptions du **D.T.U 64-1**. En particulier, une surface de **250m²** minimum libre de toute construction voirie et réseaux divers devra être réservée de préférence à l'aval hydraulique de la construction.*

04.3 : Assainissement des eaux pluviales

- Toute construction ou installation doit être raccordée sur la propriété à un système individuel d'absorption agréé en fonction de la nature des sols;

04.4 : Réseaux électriques.

Les réseaux électriques seront réalisés en souterrain et conçus pour se raccorder aux réseaux publics souterrains lorsque ces installations seront réalisées.

04.5 : Equipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

- Les dispositions des § 4.1 à 4.4 ne sont pas applicables.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

- Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement

Dans les secteurs N et Ng

- avec une marge minimale de recul (**r**) qui ne soit pas inférieure à **10 m** par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Nj

- avec une marge minimale de recul (**r**) qui ne soit pas inférieure à **3 m** par rapport à l'alignement.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

07.1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

Dans les secteurs N et Ng

- avec une marge minimale de recul (m) qui ne soit pas inférieure à **10 m**

Dans le secteur Nj

- avec une marge minimale de recul (m) qui ne soit pas inférieure à **3 m**

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise des constructions autorisées n'excèdera pas sur une même propriété

Dans le secteur Nj

- **15 m²** pour les abris de jardin et **20 m²** pour les box et abris pour animaux.

- **100 m²** pour les piscines couvertes ou non.

Dans les secteurs N et Ng

- Non réglementé

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition

- **Hauteur maximale:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus haut de cette construction à l'exclusion des cheminées.

- **Hauteur à l'égout du toit:** différence de niveau entre le point le plus bas du sol naturel au droit de la construction et le point le plus élevé de l'égout de toiture.

La **hauteur maximale** des constructions n'excèdera pas :

Dans le secteur Ng

- **9 m.**

Dans les secteurs N et Nj

- pour les abris de jardin : **3,50 m.**

- pour les abris pour animaux et les box pour chevaux : **4,5 m.**

- pour les piscines couvertes : **4,5 m**

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 : Ravalement

a : traitement homogène des façades

- Toutes les façades des bâtiments doivent être traitées avec le même soin. Les soubassements et les façades seront constituées ou revêtues avec des matériaux de même nature.

b : nature des matériaux

Dans l'ensemble de la zone

- Les matériaux destinés à être recouverts (*briques creuses, parpaings, éléments préfabriqués, béton brut sans coffrage spécial, etc...*) doivent obligatoirement l'être d'enduits lisses, talochés ou grattés ou de matériaux de revêtement appareillés.

Dans les secteurs N et Nj

- Les abris de jardin, les abris de jardin ou les box pour chevaux seront constituées ou revêtus de bois à l'exclusion de tout autre matériau.

c : couleur

- Les teintes seront choisies dans les gammes recommandées par les plaquettes régionales éditées par le **CAUE de l'Oise** ou la Communauté de Communes faisant l'objet de l'annexe **2** au présent règlement.

- Les bardages en bois seront en ton naturel ou lasurés en teinte sombre (*brun foncé, vert foncé, gris foncé*), ou peints suivant les recommandations de l'annexe **2**.

11.2 : Toitures

- Non réglementé

11.3 : Ouvertures

- Non réglementé

11.4 : Clôtures

Dans les secteurs **N** et **Ng**

- Non réglementé

Dans le secteur **Nj**

- Elles seront constituées d'un treillis plastifié de teinte sombre d'une hauteur maximale de **1,60 m**, posé sur support de même teinte.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Dans les secteurs **N** et **Ng**

- Non réglementé

Dans le secteur **Nj**

- Les aires de stationnement sont interdites

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

CLASSES

a : Espaces boisés classés

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

b : Eléments protégés dans le cadre de l'article L123-1 7°

- En cas d'indication graphique (*haies, alignements d'arbres*) portée au plan **4.3**, les plantations sont protégés au titre des éléments de paysage; Les haies devront être maintenues sous forme de haies champêtres conformes aux dispositons du § **d** ci-dessous

Dans les secteurs **Ng** et **Nj**

c : clôtures

- A l'alignement et en limite des voies privées, chemins piétonniers ou espaces communs, les clôtures constituées de treillis métalliques seront obligatoirement doublées d'une bande plantée de **1,50 m** minimum de profondeur.

d : nature des plantations

- Les plantations et notamment les haies seront constituées d'espèces locales suivant les prescriptions de la plaquette « *plantons dans l'Oise* » constituant l'annexe **3** au présent règlement.

- Les haies à l'alignement des espaces publics seront de type champêtre composées d'essences variées ; *Les thuyas sont interdits.*

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé

Annexes

Annexe 1

Recommandations architecturales (*CAUE - Pays de Compiègne*)

Annexe 2

Recommandations concernant les plantations

Annexe 3

Ensembles protégés au titre de l'article 123-1 7°

