

# Commune de **FRÉTOY-LE-CHÂTEAU**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :  
14 OCT. 2022

**5a**

**RÈGLEMENT ÉCRIT**

---

# SOMMAIRE

---

<i>Dispositions générales</i>	<b>2</b>
<i>Dispositions applicables aux zones urbaines</i>	<b>7</b>
ZONE UM	<b>8</b>
ZONE UP	<b>16</b>
<i>Dispositions applicables à la zone agricole</i>	<b>20</b>
ZONE A	<b>21</b>
<i>Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière</i>	<b>28</b>
ZONE N	<b>29</b>
<i>Annexes</i>	<b>35</b>

## **TITRE I**

# **Dispositions générales**

## **A - EFFETS DU PLU**

### **PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur.

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

### **PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

### **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 (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

### **PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions de l'article L.421-3 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 du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

### **EDIFICATION DE CLOTURES**

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

### **TRAVAUX DE RAVALEMENT**

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

## **RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> août 2021)

### Article L.152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

### Article L.152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

## **DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> août 2021)

### Article L.152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

### Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

### Article L.152-5

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- 4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

#### Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;
- 2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;
- 3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L.151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;
- 4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;
- 5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil

*d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.*

*Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »*

## **B - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Frétoy-le-Château. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b, 5c et 5d).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) ; leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones). Le territoire est ainsi divisé en :

**Zones urbaines** : (en application de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone UM** : zone urbaine mixte qui couvre la quasi-totalité du village. Cette zone accueille principalement de l'habitat et ponctuellement des activités (agricoles, artisanales, etc.) et des équipements publics. En termes d'architecture, on observe une hétérogénéité, avec une juxtaposition de constructions anciennes et récentes.

↳ **Zone UP** : zone urbaine à vocation d'équipements publics située au niveau de l'espace public central, rue Jean-Marie Depouilly.

**Zone agricole** : (en application de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone A** : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Sont classées en zone A les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue. Sont ainsi concernés les terres agricoles (cultures et pâtures) du territoire communal. La zone A comprend deux secteurs particuliers :

- le **secteur Aa** (aérodrome) qui couvre les constructions et installations liées à l'aérodrome.
- le **secteur Ax** qui correspond aux espaces concernés par le projet du Canal Seine Nord Europe et ses aménagements connexes.

**Zone naturelle et forestière** : (en application de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ **Zone N** : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N concerne les principaux bois.

**En outre, les documents graphiques font apparaître :**

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à protéger, à conserver ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les tronçons de voie ne pouvant constituer un accès à des constructions nouvelles,
- les mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les bâtiments dont le changement de destination est autorisé au titre de l'article L.151-11(2°) du Code de l'Urbanisme.

## **TITRE II**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines**

***ZONE UM***

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM**

### **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- les constructions et installations à destination d'exploitation forestière.
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement (ces limitations ne concernent pas les activités agricoles).
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la possible présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

#### **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

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

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 de la présente sous-section sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des autres constructions ne doit pas dépasser 35 % de la surface totale du terrain.

### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des habitations est fixée à 9 m au faîtage, soit R + 1 + C maximum.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou 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 autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait de moins de 5 m à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre ou en brique),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- aux piscines (couvertes ou non), et aux courts de tennis (non couverts).

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 3 m des limites séparatives, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les 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 (brique, pierre, enduits anciens, etc.).

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent ni pour les vérandas, ni en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

### Façades

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent être laissés apparents.

Lorsque les façades sont couvertes d'un enduit, sa teinte doit rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou présenter un ton pierre. Le blanc pur est exclu.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes, les enduits sur les briques, les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge.

Lorsque la façade est enduite, l'uniformité de celle-ci pourra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture ou modénatures de types : soubassement, chaînages d'angles, bandeau, corniche, linteaux, appuis de fenêtre, etc. réalisés à partir de briques rouges en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire.

Les menuiseries des habitations seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles non agressives (blanc, bleu, gris, vert, etc.).

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers de teinte d'une tonalité rappelant les matériaux traditionnels utilisés localement (pierre, brique),
- soit en bois,
- soit en matériaux traditionnels.

En outre, les éléments de béton préfabriqués conçus pour rester apparents (dalles aspect caillou lavé par exemple) sont autorisés en soubassement des bâtiments à usage d'activités.

Les abris de jardin seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

## Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 40°; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R+1+C) pour lesquelles la pente est de 35° minimum.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les toitures des annexes et des bâtiments d'activités devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments d'activité sont admis.

Les panneaux solaires sont autorisés.

## Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

### ✓ **Clôtures sur rue**

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront composées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- soit d'un grillage doublé d'une haie composée d'essences locales.

Les murs et murets seront composés :

- soit de matériaux traditionnels locaux (briques en terre cuite, moellons, pierre de taille, etc.) ou de parements d'aspect similaire ;
- soit de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...) recouverts d'enduits de teinte rappelant la pierre calcaire utilisée localement, à l'exclusion du blanc pur. L'apparition de détails architecturaux (de type chaînage, soubassement, etc.) réalisés à partir de briques en terre cuite, de pierre ou de parements d'aspect similaire est autorisée.

L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages (hauteur limitée à 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel).

### ✓ **Clôtures en limite séparative**

En limite séparative, les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

En limite des zones agricole (A) et naturelle (N), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage. L'usage de plaques de béton est toléré en soubassement des grillages (hauteur limitée à 50 cm par rapport au niveau du terrain naturel).

### Protections

Les éléments du patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'élément du paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant les matériaux traditionnels.

### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

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

Les citernes, dépôts ou aires de stockage doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des plantations, un mur, etc.

Les plantations d'agrément devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, ne devront pas être inférieures à 40 % des espaces restés libres après implantation des constructions. Cette règle ne s'applique ni équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations), ni aux activités.

### Protections

La mare identifiée au règlement graphique est protégée en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elle ne doit pas être remblayée.

### **2.1. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique :

- . 1 place de stationnement par chambre ou hébergement.

- pour les autres établissements à usage d'activités, à l'exception des bâtiments agricoles :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que les ratios imposés ci-dessus soient respectés.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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 celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès « automobile » n'est autorisé sur les tronçons de voie ne pouvant constituer un accès à des constructions nouvelles, indiquées au règlement graphique.

##### Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute nouvelle impasse créée dont la longueur est supérieure à 30 m doit être aménagée pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### Eau potable

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

### Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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 individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou réglementaire de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

**ZONE UP**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP**

### **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admis que :

- les équipements d'intérêt collectif et les services publics (installations, aménagements et constructions).
- l'aménagement d'équipements d'infrastructure liés à la voirie, aux transports et aux réseaux divers.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la possible présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

#### **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

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

##### Emprise au sol

L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

##### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m au faîtage.

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

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents.

Les tôles non peintes sont interdites.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

Les citernes, dépôts ou aires de stockage doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des plantations, un mur, etc.

Les plantations d'agrément devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

## **2.4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

# **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

## **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

### Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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.

### Voirie

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

#### Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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 individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou réglementaire de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit, en conséquence, dans le cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

## **TITRE III**

# **Dispositions applicables à la zone agricole**

**ZONE A**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

### **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admis que :

✓ **Dans le secteur Aa**

- les installations démontables en lien avec l'activité de l'aérodrome.

✓ **Dans le secteur Ax**

- la réalisation de voies navigables, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires.

- les ouvrages, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial.

✓ **De plus, dans toute la zone A**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.

- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- les constructions à usage d'habitation 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.

- le changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-11 (2°) du Code de l'Urbanisme ; dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et 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.

- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

- 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.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la possible présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

## **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

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

#### Emprise au sol

Non réglementée.

#### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage, soit R + 1 + C.

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

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'emprise des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m des autres voies et emprises publiques.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait de moins de 5 m à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 5 m des limites séparatives, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

### Façades

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée.

Les façades des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en profilés divers,
- soit en bois,
- soit en matériaux traditionnels.

En outre, les éléments de béton préfabriqués conçus pour rester apparents (dalles aspect caillou lavé par exemple) sont autorisés en soubassement des bâtiments à usage d'activités.

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers présenteront des teintes foncées (vert, gris, beige,...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent être laissés apparents.

Lorsque les façades sont couvertes d'un enduit, sa teinte doit rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou présenter un ton pierre. Le blanc pur est exclu.

### Toitures

Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses végétalisées, la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 35° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

### Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

### Protections

Les éléments du patrimoine identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'élément du paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant les matériaux traditionnels.

### **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations d'agrément devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes, dépôts ou aires de stockage doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des plantations, un mur, etc.

### Protections

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les mares identifiées au règlement graphique sont protégées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles ne doivent pas être remblayées.

### **2.4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique :

. 1 place de stationnement par chambre ou hébergement.

- pour les autres établissements à usage d'activités, à l'exception des bâtiments agricoles :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que les ratios imposés ci-dessus soient respectés.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

### **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

##### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

##### Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

#### **3.2. Desserte par les réseaux**

##### Eau potable

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

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.

##### Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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 individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou réglementaire de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière**

**ZONE N**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

### **1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admis que :

- l'extension des habitations existantes, régulièrement édifiées, à condition de ne pas dépasser 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.
- les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 30 m<sup>2</sup>, dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par habitation existante, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de celle-ci.
- les abris pour animaux nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum et que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.
- 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.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de la Verse sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes d'utilité publique » du dossier de PLU.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la possible présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

#### **1.2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **2.1. Volumétrie et implantation des constructions**

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

### Emprise au sol

En cas d'extension d'un bâtiment d'habitation existant, l'augmentation de l'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de l'emprise au sol existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes aux habitations existantes ne pourra excéder 10 % de la surface totale du terrain.

### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers) est fixée à 5,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 m au faîtage, soit R + 1 + C maximum.

Pour les extensions ou les aménagements 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.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 5 m de l'alignement à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 3 m des limites séparatives, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les 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.

La règles ci-dessus ne s'applique ni pour les vérandas, ni en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

### Façades

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre est autorisée.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent être laissés apparents.

Lorsque les façades sont couvertes d'un enduit, sa teinte doit rappeler les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre,...) ou présenter un ton pierre. Le blanc pur est exclu.

Les menuiseries des habitations seront peintes ou teintées de couleurs locales traditionnelles non agressives (blanc, bleu, gris, vert, etc.).

Les abris pour animaux seront démontables et de teinte foncée (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

### Toitures

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations doit être supérieure ou égale à 40°; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R+1+C) pour lesquelles la pente est de 35° minimum.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

A l'exception des vérandas, des toitures terrasses végétalisées et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie ou de teinte ardoise, ou d'ardoises.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les toitures des annexes devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux solaires sont autorisés.

### Sous-sols

Les sous-sols sont interdits.

### Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

## **2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

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

Les plantations d'agrément devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette "ARBRES ET USAGES" éditée par le CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des plantations, un mur, etc.

### Protections

Les mares identifiées au règlement graphique sont protégées en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles ne doivent pas être remblayées.

## **2.4. Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

- . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

*Conformément aux termes de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les 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 et 2,50 m de largeur.

## **3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **3.1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **3.2. Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

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

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.

#### Assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées doit être assuré par un raccordement 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 individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique ou réglementaire de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

## **Annexes**

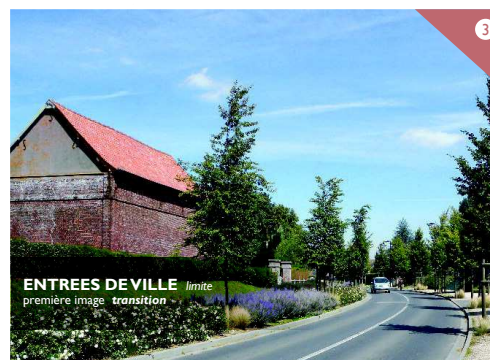
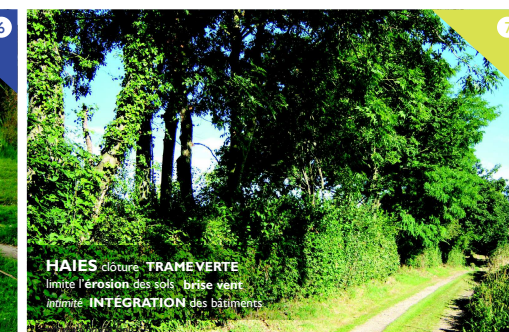
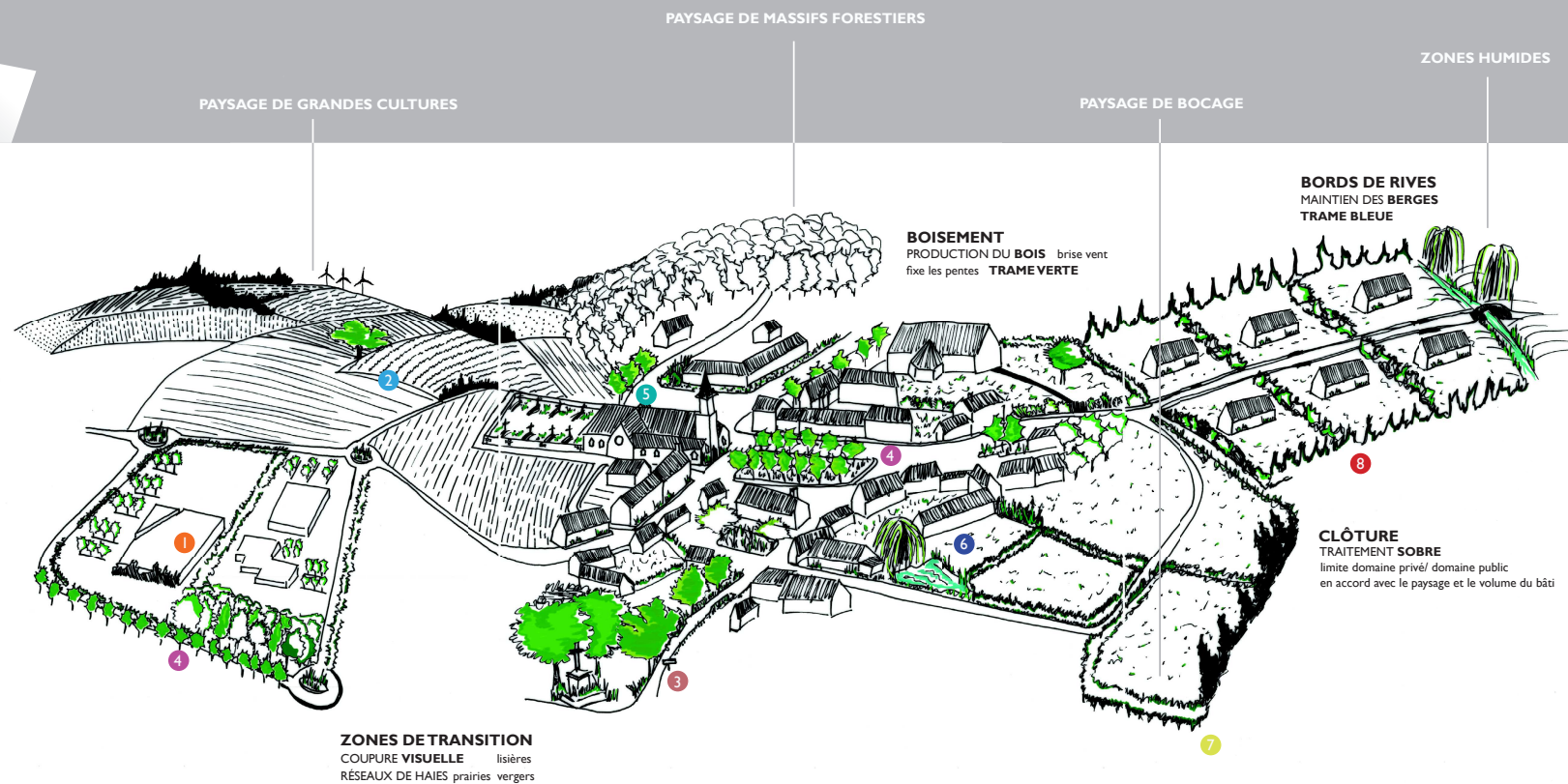
***ARBRES ET USAGES***

QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global de la commune. Quelles sont les particularités qui marquent son identité et son caractère individuel qui le rend attirant ? Quelle est l'ambiance générale désirée ? Quels sont les points noirs à estomper ou résorber ? Au contraire quels espaces souhaitez-on conserver ou mettre en valeur?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.





***ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGES  
AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19  
DU CODE DE L'URBANISME***

NB : La fontaine située près du chemin rural n°10 dit sentier de la Fontaine, n'a pas pu être photographiée en raison des difficultés d'accès au site.

### Calvaire situé au carrefour entre la rue de Beaulieu et la RD39



### Oratoire situé rue d'En-Bas



**Calvaire situé au carrefour entre les rues de Libermont et Albin Cadet**



**Monument aux Morts situé rue Jean-Marie Depouilly**



**Oratoire situé rue Jean-Marie Depouilly**



**Calvaire situé au carrefour entre les rues Jean-Marie Depouilly et des Gaillets**

