

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME

18U20

Rendu exécutoire
le

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ

Date d'origine :
Juillet 2021

5

APPROBATION

Dossier annexé à la délibération municipale du :
7 juillet 2021

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : nicolas.thimonier @arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone UA

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre I - Dispositions propres à la zone A

Chapitre I - Dispositions propres à la zone N

ANNEXE I –PLAN DES CLOTURES

ANNEXE II–CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

ANNEXE III - DEFINITIONS

Alignement
Emprise au sol
Espaces boisés classés
Limites séparatives
Surface de plancher
Voies privées
Annexes

ANNEXE IV - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151.8 à L 151.42 et R 151.9 à R 151.50 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONTEPILLOY.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le plan local d'urbanisme :

- 1 - les articles R.111.2, R.111.4, R.111.20 à R.111.27 du code de l'urbanisme ;
- 2 - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites en document annexe du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par un plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), des zones d'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles ou agricoles (A et N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme ;
- les espaces boisés qui ne sont pas classés mais où certaines précautions s'imposent ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent notamment l'article L151.41 du code de l'urbanisme ;

La zone urbaine, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre II, est :

- la zone UA, référencée au plan par l'indice UA ;

Les zones à urbaniser, agricoles, naturelles (non équipées), où s'appliquent les dispositions du titre III, sont :

- la zone A, référencée au plan par l'indice A ;
- la zone N, référencée au plan par l'indice N ;

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles ou,
- le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 – PERMIS DE DEMOLIR

En application des articles L.430-1 et L.430-2, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Chapitre I- Dispositions propres à la zone UA

TITRE II

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à l'urbanisation du bourg de la commune. La zone est divisée en deux sous secteurs : le secteur UAa qui est spécifique au « Château de Montépilloy » dont les vestiges sont classés monuments historiques sur la liste départementale des monuments historiques au terme d'un arrêté du ministre d'état chargé des affaires culturelles en date du 09 mai 1963 et le secteur UAb sur le reste du bourg et des hameaux de Boasne et du Moulin.

Le secteur UAa est spécifique au château de Montépilloy afin d'assurer la sauvegarde et la valorisation des lieux, tous travaux de constructions, de démolitions, de transformations ou de modifications d'usage des bâtiments existants, doivent être soumis à l'autorisation et au contrôle des services des monuments historiques et de la mairie

En ce qui concerne les éléments remarquables du paysage repérés sur le document graphique 6.2 du présent dossier de P.L.U., la commune applique l'article L 151-19.

Extrait du code de l'urbanisme

Article L111-16

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

Article L111-17

Les dispositions de l'article L 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou autorisées sous condition, sont autorisées.

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions de toute nature (exception faite des extensions ou annexes isolées prévues à l'article UA.2) sont interdites en dehors des secteurs d'implantation prévus sur le plan N° 6.2.
- Les constructions à usage d'activité industrielle et d'entrepôt.
- Les activités classées ou non, pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière.
- Exception faite des caves, les sous sols (plancher enterré avec rampe d'accès extérieur) sont interdits.

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

- L'édification d'une nouvelle construction ne peut être autorisée que dans les secteurs d'implantation prévus sur le plan N° 6.2. **Cependant, les annexes isolées et les extensions, à concurrence de l'emprise maximale au sol fixée à l'article UA.9, et les changement de destination** pourront être autorisés en dehors des secteurs d'implantation prévus sur le plan N° 6.2 ; ces extensions devront respecter l'architecture d'origine (voir cahier de recommandations du Parc Naturel Régional Oise Pays de France en annexe).
- En application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus et plus particulièrement les bâtiments ne peuvent ni être démolis ni subir des travaux ou modifications susceptibles de nuire à la qualité de leur architecture (voir fiche inventaire en annexe).
- Les changements de destination des constructions existantes seront admis :
 - si celui-ci n'est pas interdit à l'article UA.1,
 - s'il n'y a pas augmentation de la surface de plancher du bâtiment,
 - et si l'architecture d'origine (voir cahier de recommandations du Parc Naturel Régional Oise Pays de France en annexe) est respectée.
- L'entretien des bâtiments existants sans changement de destination

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir ou d'une voie **publique équipée et suffisamment aménagée** d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucune voie nouvelle privée ne sera autorisée. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

- Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. A cette fin, il convient de réserver sur le terrain pour la mise en place de l'assainissement autonome, une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité et de préférence située en aval hydraulique de la construction

- Eaux pluviales

Le principe retenu est l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter dans la bande de constructibilité du plan N° **6.2**. L'implantation du bâti sera soit parallèle ou soit perpendiculaire à la rue

Les extensions devront être implantées de la manière suivante :

- soit à l'alignement si la construction principale est à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement afin de s'harmoniser avec la construction existante déjà en retrait.

Les annexes isolées, en dehors des abris de jardin et des locaux techniques divers de 10 m² de surface de plancher maximum, seront implantées à l'alignement.

L'implantation des constructions nouvelles ou des extensions par rapport à une voie privée existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'entretien ou la rénovation des bâtiments existants,
- le zonage UAa sous réserve de respecter les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale, y compris les annexes isolées autres que les abris de jardin et locaux techniques divers de 10 m² de surface de plancher maximum pour lesquels un retrait est obligatoire. Cette disposition ne s'applique cependant pas pour les parcelles N°31 section B repérées sur le plan N° **6.2**, pour lesquelles une implantation en retrait des limites séparative est imposée.

En ce qui concerne les extensions des constructions existantes l'implantation peut se faire sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait d'une limite séparative, la marge de reculement est ainsi définie:

la distance de tout point de la façade du bâtiment par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieure à 1 m par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

Les abris de jardin et locaux techniques divers de 10 m² maximum de surface hors œuvre brute doivent être implantés en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions principales doit être au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les garages, les abris de jardin et locaux techniques divers de 10 m² maximum de surface de plancher, les piscines,
- l'entretien, la rénovation des bâtiments existants.
- le zonage UAa sous réserve de respecter les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'entretien, la rénovation des bâtiments existants.
- le zonage UAa sous réserve de respecter les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le foncier, repéré au plan N° 6.2 et autorisé à recevoir des constructions nouvelles, de même que pour les surélévations des constructions existantes, la hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques et cheminées exclus.

La hauteur des constructions nouvelles et surélévations, exception faite des abris de jardin et des locaux techniques divers de 10 m² maximum de surface hors œuvre brute, ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale et présenter un maximum de 3 niveaux R + 1 + combles aménagées ou aménageables.

La hauteur des constructions des abris de jardin et des locaux techniques divers de 10 m² maximum de surface hors œuvre brute ne doit pas excéder 2.5 mètres de hauteur totale. Pour les autres annexes isolées, la hauteur totale ne doit pas excéder 5.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'entretien, la rénovation des bâtiments existants.
- le zonage UAa sous réserve de respecter les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'ensemble des matériaux mis en œuvre sera naturel (ardoise, tuile terre cuite, brique, pierre de taille locale, moellons calcaire, grès, bois, enduit à la chaux)

Les antennes paraboliques, les climatisations, les autres accessoires techniques liés à la de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

D'une manière générale,

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- Extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.
- Installations techniques nécessaires pour l'utilisation des énergies renouvelables.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Toutefois, tout dispositif d'isolation ou l'ensemble des installations techniques sur une façade ou pignon devra obligatoirement être réalisé dans l'emprise du terrain d'assiette du projet (aucun débordement sur le domaine privé ou public n'est autorisé). L'isolation par l'extérieur est autorisée sauf pour les façades ou pignons anciens en pierre, moellons, briques, grès.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment existant, et notamment ceux faisant l'objet d'une protection au titre du L. L 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments repérés au titre du L. L 151-19, doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Pour le secteur UAa qui pour tous travaux sera contrôlé par le service des monuments historiques et dont les bâtiments existants présentent une volumétrie et/ou une architecture spécifique, n'est pas assujéti aux dispositions réglementaires du présent article 11.

1 - Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 50 degrés. Toutefois une toiture à une seule pente de 35° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

Les toitures seront à simples pans.

Il est imposé un alignement des faîtages et une similarité de pentes avec les toitures des bâtiments juxtaposés lorsqu'ils s'inscrivent en continuité : cette disposition sera appréciée dans le cadre de l'insertion du projet de construction dans son environnement.

Les interventions sur les toitures respecteront les caractéristiques géométriques initiales (pentes, importance du débord, etc.) et les matériaux existants pourront être conservés.

En cas d'extension d'un bâtiment, les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

Si la toiture est constituée de tuile plate petit moule (65 / 80 au m²) en terre cuite, ce type de tuile sera obligatoirement conservé.

Pour les constructions, autres que les abris de jardin et locaux techniques divers de 10 m² maximum de surface de plancher, dans les secteurs d'implantation prévus sur le plan N° 6.2., la toiture doit être constituée de tuile plate petit moule (65 / 80 au m²) en terre cuite

Les couleurs des tuiles seront rouge - rouge brun.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et embarrure) seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

La réfection des toitures en petites tuiles plates se fera à l'identique et si la pente est insuffisante pour supporter de la tuile, l'ardoise naturelle est autorisée.

Les toitures à pente ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

En ce qui concerne les abris de jardin et locaux techniques divers de 10 m² maximum de surface hors œuvre brute et les vérandas non visible du domaine public, il n'est pas fixé de règle (nombre et inclinaison des pentes).

2 - Parements extérieurs

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes ne pourra être autorisée que si les interventions sur ces constructions (réfections, reconstruction après sinistre, modifications, extensions limitées ou conséquentes, restructuration complète, ou partielle du bâti, démolitions partielles, etc.) conservent le caractère existant, ou tendent à améliorer leur conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, s'il est connu.

Les enduits seront constitués de sable jaune et de chaux.

La couleur des enduits sera choisie à partir d'un nuancier disponible en mairie : plaquette réalisée par le PNR de l'Oise Pays de France (recommandations architecturales).

Il est imposé que sur un minimum de 30 centimètre du sol les murs (d'enceintes ou formant clôture) sur l'extérieur (sur voie de desserte) ne soient pas enduits. Cette disposition réglementaire permet d'éviter l'asphyxie du mur et une stagnation d'humidité qui détériore la pierre et nuit à l'auto régulation hygrométrique du mur. Par ailleurs, cette même disposition évite de remettre en cause l'habitat du crapaud accoucheur (*Alytes obstetricans*) : espèce présente à Montépilloy.

Les façades ou pignons sur rue, doivent être en grès ou présenter une finition de pierres de tailles ou de moellons. Les joints doivent être de mortier de chaux.

Les linteaux doivent être enduits.

Les modénatures seront en pierre de taille à parement lisse avec un remplissage en briques rouges de pays (mode de construction à conserver), cependant sur les habitations totalement en briques les modénatures pourront être en briques siliceuses de teinte claire Les linteaux doivent être enduits.

Les briques " léopards ", flammées claires seront strictement interdites
Seront également interdits les enduits ou les peintures sur la pierre.

Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les souches de cheminée devront être en briques rouge de pays et le plus prêt possible des faitages avec, le cas échéant, un bandeau en pierre de taille.

Les menuiseries seront plus hautes que larges. Les fenêtres seront composées de deux vantaux, composées de trois carreaux verticaux (plus hauts que larges) et séparés par des petits bois posés au nu de l'extérieur du vitrage.

Le changement des menuiseries, sur les bâtiments anciens et typiques à la commune, se fera à l'identique (en bois à peindre).

Les menuiseries extérieures (volets et portes) seront peintes à partir d'un nuancier disponible en mairie : plaquette réalisée par le PNR de l'Oise Pays de France (recommandations architecturales). Les teintes naturelles, vernis ou lasure sont interdites.

Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune seront interdites.

Les volets seront en bois, à 3 barres sans écharpes ou à 2 barres avec traverse haute, à peindre suivant les teintes locales à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasure.

Les menuiseries PVC ou aluminium ou fibres de verre ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Néanmoins, l'aluminium ou l'acier peuvent être acceptés dans le cas d'architectures élancées (véranda, jardins d'hivers, constructions type ateliers).

Les volets roulants ne sont pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel. Ceux-ci ne sont pas autorisés sur les constructions de bâtiments traditionnels et les architectures d'accompagnement de ce bâti (constructions neuves).

L'utilisation de matériaux nus (de type brique creuse ou parpaing) est interdite.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants en façade sur rue s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas seront implantées coté arrière des bâtiments, non visibles de la rue et des espaces publics.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante.

3 - Clôtures : voir plan de clôture annexé (annexe I) au présent règlement de PLU

Trois types de clôtures servent de référence à l'élaboration du plan de clôture (rue par rue). Il s'agit :

1. des clôtures minérales (les murs en pierre),
2. des clôtures végétales (les haies),

3. des clôtures mixtes (associant le plus souvent végétal et minéral).

a/ Les murs en pierre

Contribuant au paysage et dans l'application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, (voir plan de clôture), les murs en pierre doivent être systématiquement conservés et restaurés à l'identique si leur état le nécessite. Des percements d'une largeur n'excédant pas 3 m pourront éventuellement être autorisés pour permettre l'accès des véhicules à l'intérieur des propriétés (il ne sera autorisé qu'une seule ouverture de ce type par unité foncière). Une ouverture complémentaire, destinée aux piétons d'une largeur n'excédant pas un mètre pourra également être autorisée. Cette démolition partielle ne sera accordée que sur présentation d'un projet global des clôtures incluant des mesures conservatoires pour les parties des murs subsistants.

Les matériaux de construction des murs autorisés sont le moellons avec une proportion importante de grès, éventuellement de pierre calcaire ou de silex montés au mortier de chaux et jointoyés au mortier de chaux non affleurant (donc peu visible)..

Les enduits sur les murs de clôture ne devront pas remettre en cause l'habitat du crapaud accoucheur (*Alytes obstetricans*) : espèce présente à Montépilloy.

b/ les clôtures végétales

Les haies sur l'espace de desserte doivent être mixtes (alliant plusieurs essences) avec une proportion (environ 1/3) de végétaux persistants.

Pour une clôture végétale en limites séparatives, il est imposé des arbustes indigènes éventuellement mélangés avec des arbustes ornementaux non indigènes ayant un aspect champêtre.

Enfin, les plantes grimpantes à planter contre la clôture sont également aussi autorisées.

Pour les essences autorisées, se reporter au plan de clôture ci-joint.

c/ les clôtures mixtes

La clôture mixte doit être composée d'un élément fixe : muret maçonné en pierre locale, d'une hauteur comprise entre 0,50 m à 0,70 m, surmonté ou non d'un élément « léger » plus ou moins ajouré.

Si le muret est surmonté d'un élément « léger » plus ou moins ajouré, deux cas sont possibles :

La clôture mixte ajourée

L'élément léger est une grille à barreaudage vertical en métal présentant une simplicité d'aspect. Ces grilles peuvent être associées à du végétal : haies vives ou taillées, plantes grimpantes. Dans le cas où la haie est constituée de végétaux à feuillage persistant ou marcescent (qui gardent leurs feuilles mortes pendant l'hiver).

La clôture mixte opaque

L'élément supérieur est une grille occultée par un remplissage (uniquement de lattes de bois verticales). Les matériaux de construction des murs autorisés sont le moellons avec une proportion importante de grès, éventuellement de pierre calcaire ou de silex montés au mortier de chaux et jointoyés au mortier de chaux non affleurant (donc peu visible).

4 - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

Les boîtiers, coffrets et éléments de domotique doivent être encastrés dans les murs ou clôtures en pierre et de couleur en harmonie avec les gris salé des murs. Ils seront par ailleurs couverts d'une porte en bois.

Installations diverses

Panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques solaires ou thermiques ne seront pas autorisés en toiture sauf pour les annexes en fond de jardin. Ils ne devront pas être visibles ni des rues ni des espaces publics, des routes, des chemins traversant les paysages et les espaces protégés. Ils seront de préférence posés au sol. Leur couleur, aspect et géométrie sera en rapport avec le matériau de support dominant. Les panneaux solaires thermiques recouverts d'ardoise naturelle peuvent être acceptés sur une couverture de même matériau. Les panneaux solaires seront strictement interdits sur des constructions anciennes de caractère traditionnel

Câbles et coffret EDF

Les câbles électriques seront enterrés ou à défaut dissimulés, au creux du relief de la façade.

Les câbles seront par exemple disposés sous les corniches.

Il convient de ne pas disposer les coffrets électriques en saillie de la façade. Ils seront camouflés par une végétation pérenne ou encastrés et fermés par un volet en bois.

Paraboles et autres types d'organe de réception ou d'émission

Leur pose n'est pas autorisée sur les balcons ou en façade sur rue. A cet égard, une implantation en grenier sur un versant de toiture non visible de la rue ou au sol est à rechercher.

Il est possible de choisir une couleur de parabole adaptée ou de la peindre afin d'en atténuer l'impact.

Climatiseurs, aérothermie et pompe à chaleur

La pose de ces installations nécessite celles de grilles de ventilation inesthétiques. Pour cette raison, ils seront installés de façon à ne pas être visibles de la rue et des espaces publics. La pose en façade est proscrite.

De même, toute installation extérieure dans le cadre d'un système d'aérothermie ne devra en aucun cas être visible de l'espace public.

Eoliennes et micro-éoliennes

Ces installations sont proscrites.

ARTICLE UA.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes prescrites au paragraphe 2 ci-après du présent article. En cas de transformation d'un logement en plusieurs logements, les normes de stationnement s'appliquent même si les travaux ne font pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- et s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UA.12 par logement.

Dans le cas d'aménagement ou de réhabilitation de constructions existantes, les places de stationnement sont demandées uniquement pour les logements nouveaux.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L.151-35 du code de l'urbanisme une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Il est imposé un nombre de stationnement minimal équipé pour les vélos notamment pour les constructions à usage d'habitation collective (minimum de un emplacement vélo par logement) Des dispositions seront également prises pour les véhicules hybrides

Hôtels, chambres d'hôtes :

Il doit être créé une place de stationnement pour chaque chambre créée (hôtel, gîte ou chambres d'hôtes).

ARTICLE UA.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations d'arbres sur les parcelles seront réalisées avec des essences locales.

En ce qui concerne les essences végétales pour les clôtures en limites séparatives ou à l'alignement, il faut se reporter au plan de clôtures ci-joint en annexe 1.

Sont interdites les essences envahissantes suivantes * :

Érable négondo (Acer negundo)

Ailante glanduleux/Faux-Vernis du Japon/Vernis du Japon (Ailanthus altissima)

Ambroisie annuelle (*Ambrosia artemisiifolia*)
Aster lancéolé (*Aster lanceolatu*)
Aster de Virginie (*Aster novi-belgii*)
Azolla fausse-filicule/Azolla fausse-fougère (*Azolla filicuiculoides*)
Baccharide à feuilles d'arroche [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)
Bambous (Bambuseae)
Bident à fruits noirs/Bident feuillé (*Bidens frondosa*)
Buddléie de David/Buddleja du père David/Arbre aux papillons (*Buddleja davidii* /*Cabomba caroliniana*/Cabomba de Caroline)
Cornouiller blanc (*Cornus alba*)
Cornouiller soyeux (*Cornus sericea*)
Orpin de Helms (*Crassula helmsii*)
Egéria/Elodée dense (*Egeria densa* Egéria dense)
Elodée du Canada (*Elodea canadensis*)
Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites (*Elodea nuttallii*)
Vergerette annuelle (*Erigeron annuus*)
Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine (*Fallopia aubertii*)
Vrillée du Japon/Renouée du japon (*Fallopia japonica*)
Renouée de Sakhaline /Vrillée de Sakhaline (*Fallopia sachalinensis*)
Vrillée de Bohème [Renouée de Bohème] (*Fallopia x bohémica*)
Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*)
Hydrille verticillé (*Hydrilla verticillata*)
Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoide*)
Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour (*Impatiens balfourii*)
Balsamine du Cap (*Impatiens capensis*)
Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya *Impatiens glandulifera*
Balsamine à petites fleurs *Impatiens parviflora*/Lagarosiphon élevé / Grand lagarosiphon/*Lagarosiphon*/Elodée à feuilles alternes (*Lagarosiphon major*)
Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs (*Ludwigia grandiflora*)
Jussie fausse-péplide / Ludwigie fausse-péplide (s.l.) (*Ludwigia peploides*)
Lysichite jaune (*Lysichiton americanus*)
Mahonie à feuilles de houx (*Mahonia aquifolium*)
Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique (*Myriophyllum aquaticum*)
Myriophylle hétérophylle (*Myriophyllum heterophyllum*)
Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes] (*Oenothera biennis*)
Paspale dilaté (*Paspalum dilatatum*)
Renouée à nombreux épis (*Persicaria wallichii*)
Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique/Teinturier/Epinard de Cayenne (*Phytolacca americana*)
Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir (*Prunus serotina*)
Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs (*Rhododendron ponticum*)
Sumac hérissé (*Rhus typhina* Sumac)
Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain (*Senecio inaequidens*)
Solidage du Canada/Gerbe d'or (*Solidago canadensis*)
Solidage glabre (*Solidago gigantea*)
Spirée blanche/Spirée nord-américaine (*Spiraea alba*)
Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine (*Spiraea douglasii*)
Spirée nord-américaine (*Spiraea xbillardii*)
Symphorine blanche (*Symphoricarpos albus*)
Consoude rude (*Symphytum asperum*)
Lampourde glouteron (*Xanthium strumarium*)

* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

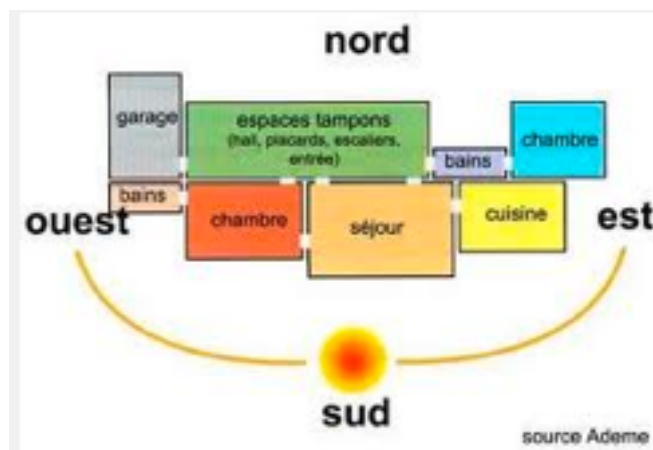
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE UA.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions d'habitation de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE UA.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES OU
NATURELLES**

Chapitre I- Dispositions propres à la zone A (agricole)

Chapitre II- Dispositions propres à la zone N naturelle)

TITRE III

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles de culture et d'élevage. La zone est divisée en **une zone A et un secteur Ab**.

La zone A concerne les surfaces agraires sur lesquelles les constructions à vocation et usages strictement agricoles, sans celles à usage d'habitation, sont autorisées. Le secteur Ab autorise l'implantation de bâtiments nécessaires aux exploitations ainsi que ceux à usage d'habitation.

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

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé sous condition est interdit.

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

Pour la zone A et le secteur Ab :

- Les constructions **et installations** nécessaires à l'activité agricole, **ainsi qu'à l'activité des Coopératives, d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées.**
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qu'il n'est pas possible de localiser ailleurs.

Pour le secteur Ab :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et à proximité des bâtiments d'exploitation existants ou projetés et dans un rayon maximum de 50 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir ou d'une voie (privée existante ou publique) d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Aucune voie nouvelle privée ne sera autorisée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

ARTICLE A.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. **A défaut de raccordement au réseau public, l'alimentation par un forage ou un puits privé, dûment déclaré, autorisé et contrôlé, est autorisé.**

Assainissement

- Eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. A cette fin, il convient de réserver sur le terrain pour la mise en place de l'assainissement autonome, une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité et de préférence située en aval hydraulique de la construction (250 m² minimum pour les habitations).

- Eaux pluviales

Le principe retenu est l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

ARTICLE A.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une règle de superficie minimale des terrains constructibles.

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

Dans le secteur Ab : Les constructions nouvelles doivent s'implanter soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le reste de la zone A : Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 15 mètres de la route départementale RD1324, au moins égale à 10 mètres des autres routes départementales et au moins égale à 5 mètres des autres voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle pour : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

La marge de reculement est ainsi définie :

la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 8 mètres.

Il n'est pas fixé de règle dans le secteur Ab et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 5.5 mètres de hauteur totale.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

1- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'EXPLOITATION

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire, et de manière générale pour les constructions de Haute Qualité Environnementale (HQE) seront autorisées.

Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures à pente doivent être recouvertes par des matériaux ayant la couleur de la tuile vieillie ou de l'ardoise. Les toitures pour les abris d'équidés pourront être en bois.

Parements extérieurs

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les imitations de matériaux tels que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Clôtures

Un seul type de clôtures est autorisé, il s'agit des clôtures végétales (les haies).

Les haies sur l'espace de desserte doivent être mixtes (alliant plusieurs essences) avec une proportion (environ 1/3) de végétaux persistants.

Pour une clôture végétale en limites séparatives, il est imposé des arbustes indigènes éventuellement mélangés avec des arbustes ornementaux non indigènes ayant un aspect champêtre.

Enfin, les plantes grimpantes à planter contre la clôture sont également aussi autorisées.

Pour les essences autorisées, se reporter au plan de clôture ci-joint.

2- PRESCRIPTIONS APPLICABLES POUR LES BATIMENTS D'HABITATION

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées pour les équipements collectifs d'intérêt général (à l'exception toutefois de ceux des gestionnaires de réseaux) en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

Les installations techniques nécessaires pour l'utilisation de l'énergie solaire, et de manière générale pour les constructions de Haute Qualité Environnementale (HQE) seront autorisées.

1 - Toitures

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 40 et 50 degrés. Toutefois une toiture à une seule pente de 35° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale.

Les toitures seront à simples pans sans lucarne.

En cas d'extension d'un bâtiment, les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec l'existant.

La toiture sera constituée de tuile plate petit moule (65 / 80 au m²) en terre cuite.

Les couleurs des tuiles seront rouge - rouge brun.

Les tuiles faîtières (demi-rondes, posées à crête et embarrure) seront scellées au mortier de chaux ou de ciment blanc ; les arêtières ainsi que les solins seront traités avec les mêmes matériaux. Les tuiles de rives à rabat et les tuiles d'arêtières sont interdites.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eau seront en zinc, cuivre ou fonte.

Les toitures à pente ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

En ce qui concerne les abris de jardin et locaux techniques divers de 10 m² maximum de surface hors œuvre brute et les vérandas non visible du domaine public, il n'est pas fixé de règle (nombre et inclinaison des pentes).

Parements extérieurs

Les enduits seront constitués de sable jaune et de chaux.

La couleur des enduits seront choisis à partir d'un nuancier disponible en mairie : plaquette réalisée par le PNR de l'Oise Pays de France (recommandations architecturales).

Les façades ou pignons sur rue, doivent être en grès ou présenter une finition de pierres de tailles ou de moellons. Les joints doivent être de mortier de chaux.

Les linteaux doivent être enduits.

Les modénatures seront en pierre de taille à parement lisse avec un remplissage en briques rouges de pays (mode de construction à conserver), cependant sur les habitations totalement en briques les modénatures pourront être en briques siliceuses de teinte claire Les linteaux doivent être enduits.

Les briques " léopards ", flammées claires seront strictement interdites.
Seront également interdits les enduits ou les peintures sur la pierre.

Les planches de rives à l'égout du toit sont interdites.

Les souches de cheminée devront être en briques rouge de pays et le plus prêt possible des faîtages avec, le cas échéant, un bandeau en pierre de taille.

Les menuiseries seront plus hautes que larges. Les fenêtres seront composées de deux vantaux, composées de trois carreaux verticaux (plus hauts que larges) et séparés par des petits bois posés au nu de l'extérieur du vitrage.

Les menuiseries extérieures (volets et portes) seront peintes à partir d'un nuancier disponible en mairie : plaquette réalisée par le PNR de l'Oise Pays de France (recommandations architecturales). Les teintes naturelles, vernis ou lasure sont interdites.

Les portes d'entrée avec imposte en demi-lune seront interdites.

Les volets seront en bois, à 3 barres sans écharpes ou à 2 barres avec traverse haute, à peindre suivant les teintes locales à l'exclusion de toutes teintes naturelles, vernis ou lasure.

Les portails et portillons seront en bois, fer ou aluminium. Les fenêtres seront quant à elles en bois, PVC ou aluminium.

Les volets roulants seront avec un coffre intérieur complètement invisible de l'extérieur sans occulter la partie haute des fenêtres et doublés par des volets battants en bois peint (exception faite des lucarnes existantes).

L'utilisation de matériaux nus (de type brique creuse ou parpaing) est interdite.

Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les volets roulants en façade sur rue s'ils ne sont pas encastrés dans la maçonnerie.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières font partie de la composition architecturale du bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs de la construction existante.

Clôtures

Un seul type de clôtures est autorisé, il s'agit des clôtures végétales (les haies).

Les haies sur l'espace de desserte doivent être mixtes (alliant plusieurs essences) avec une proportion (environ 1/3) de végétaux persistants.

Pour une clôture végétale en limites séparatives, il est imposé des arbustes indigènes éventuellement mélangés avec des arbustes ornementaux non indigènes ayant un aspect champêtre.

Enfin, les plantes grimpantes à planter contre la clôture sont également aussi autorisées.

Pour les essences autorisées, se reporter au plan de clôture ci-joint.

4 - Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées.

ARTICLE A.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, les aires de stationnement nécessaires sur le terrain propre à l'opération.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres.

2 - Nombre d'emplacements

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

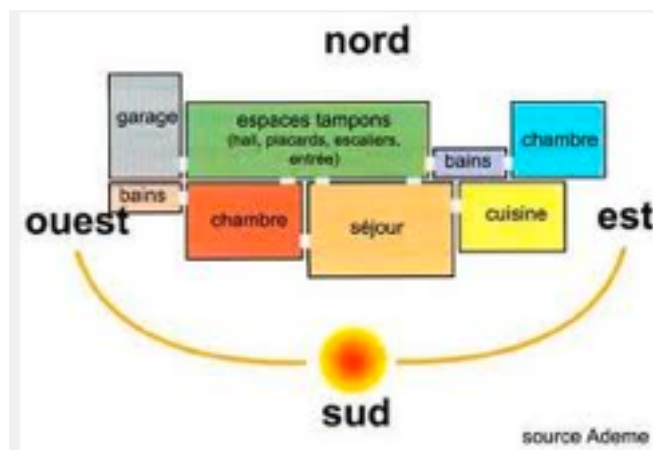
La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

ARTICLE A.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

Si les caractéristiques de l'unité foncière le permettent, il pourra être demandé d'implanter les constructions d'habitation de façon à ce que les pièces de vie bénéficient d'une orientation sud.



ARTICLE A.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation

TITRE III

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N affectée aux espaces naturels et boisés est divisée en trois sous secteurs :

- le secteur Na où tout est interdit,
- le secteur Ne qui est réservé aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **un secteur à l'est du bourg** pour l'extension **du cimetière et l'aménagement d'un** parking municipal, **et un secteur à l'ouest du bourg** réservé aux constructions et installations d'intérêts collectifs **liés aux loisirs de plein-air**
- Nc qui correspond à un secteur où le remblaiement avec des matériaux inertes est autorisé par l'État

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 du sol qui ne sont pas autorisées sous condition, sont interdites.

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

Secteur Ne

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, **y compris un projet de ferme pédagogique.**

Secteur Nc

- Les installations ou bâtiments temporaires nécessaires à l'activité de remblaiement avec des matériaux inertes

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET INDIVIDUEL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Sauf dans le secteur Ne, les installations ou bâtiments temporaires devront être implantées en retrait de 10 m minimum de l'alignement.

ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dans le secteur Ne, les installations ou bâtiments temporaires devront être implantées en retrait de 10 m minimum des limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE N.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN
MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE
LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****SANNEXE I – PLAN DES CLOTURES**

Article L.113-1 du Code l'Urbanisme

Pour les espaces boisés classés, il est interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION IV – OBLIGATIONS ENVIRONNEMENTALES ET ELECTRONIQUES

**ARTICLE N.15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES.**

Toute construction devra être conforme aux normes en vigueur.

**ARTICLE N.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
ELECTRONIQUES.**

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques si existantes

En cas d'absence d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques les constructions n'ont aucune obligation

ANNEXE I – PLAN DES CLOTURES

ANNEXE II – CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

ANNEXE III - DEFINITIONS

ALIGNEMENT

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

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

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

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

EMPRISE AU SOL (article R 420-1 du code de l'urbanisme)

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface de plancher hors œuvre (balcons compris) du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1er et II du titre 1er livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

s'il est fait application des dispositions du livre 1 du code forestier ;
s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

LIMITES SEPARATIVES

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

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.
Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

ANNEXES (ACCOLEES OU ISOLEES) :

Il apparaît dans la jurisprudence qu'une annexe est une construction affectée à un usage autre que l'habitation, dont les caractéristiques physiques doivent répondre à cet usage et ne pas pouvoir être modifiées trop facilement (nécessité d'une nouvelle autorisation).

Aussi, sont considérées comme des constructions annexes celles qui, tant par leur destination que par leurs caractéristiques et, notamment, leur dimensions, peuvent être regardées comme des « accessoires » du bâtiment d'habitation.

Les garages, les abris de jardin, les abris bois et les serres ne correspondent pas à des bâtiments à « usage d'habitation ». Si de plus, ils sont de dimensions raisonnables, ils sont alors considérés comme des « annexes ».

Par ailleurs, une annexe est dite « isolée » lorsqu'elle se détache d'une construction principale. A contrario, une annexe « accolée » sera attenante à un bâtiment principal.

ANNEXE IV - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME NOTAMMENT

APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

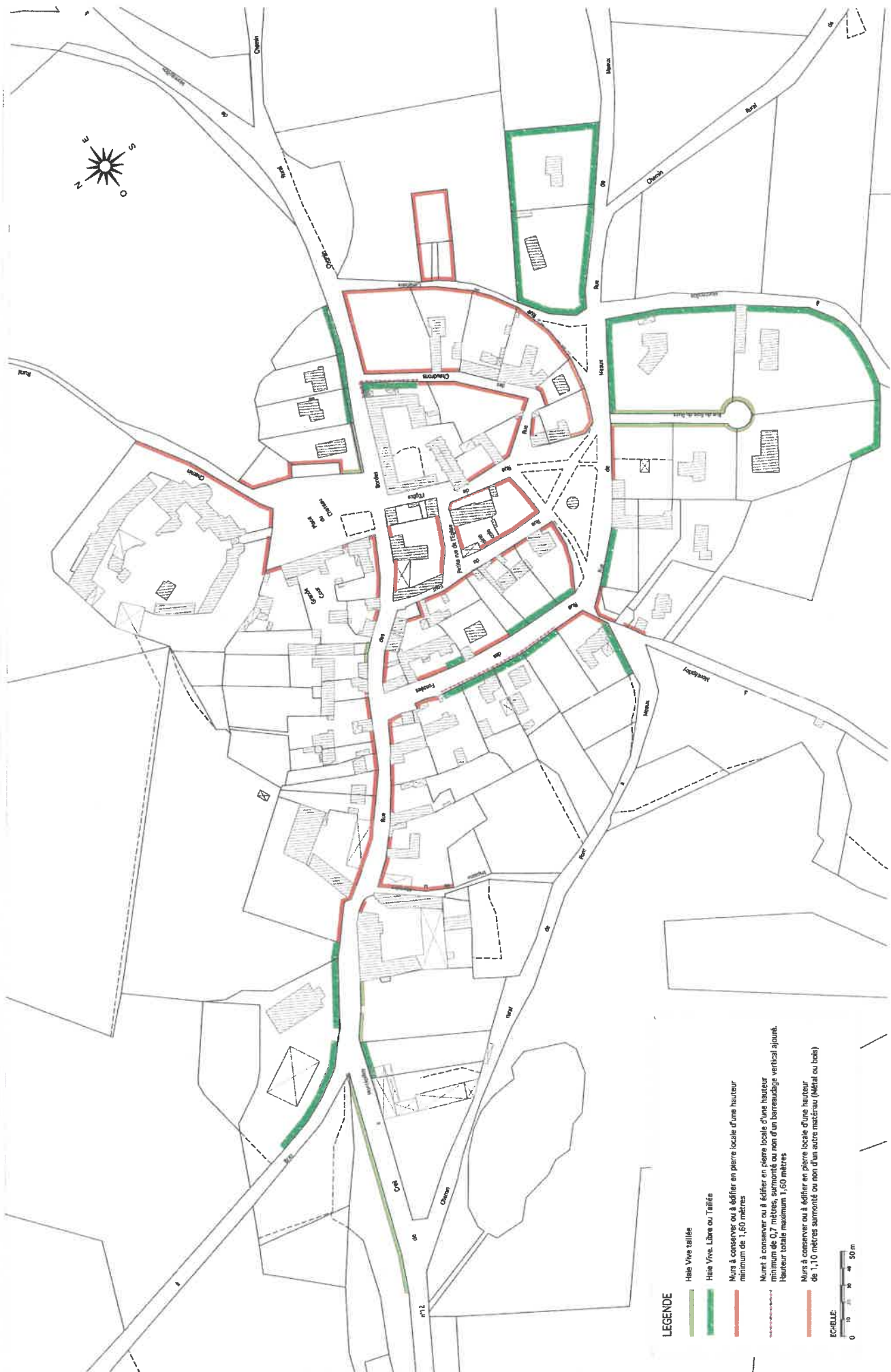
Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

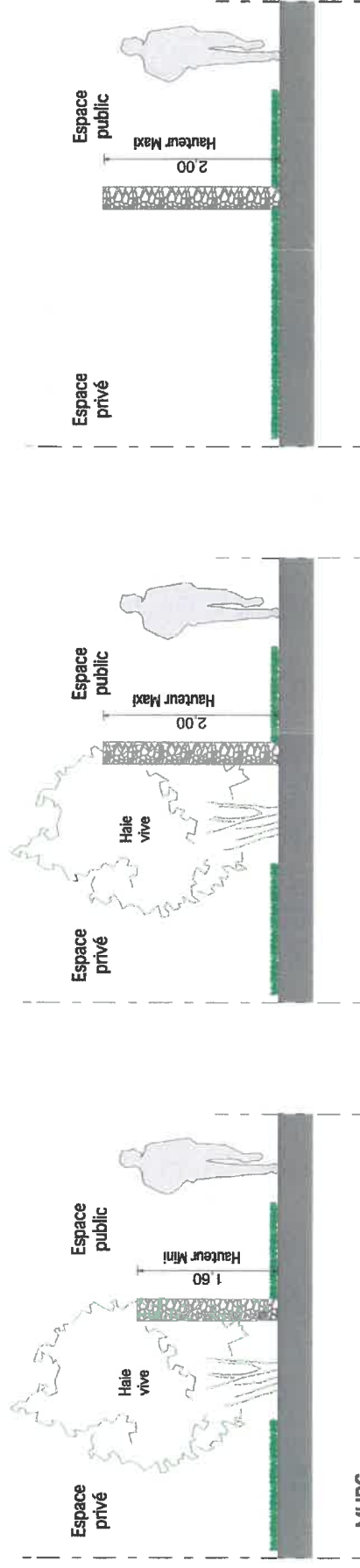
- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- **Art. R. 111-21-** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE I – PLAN DES CLOTURES

PLAN DE CLOTURES

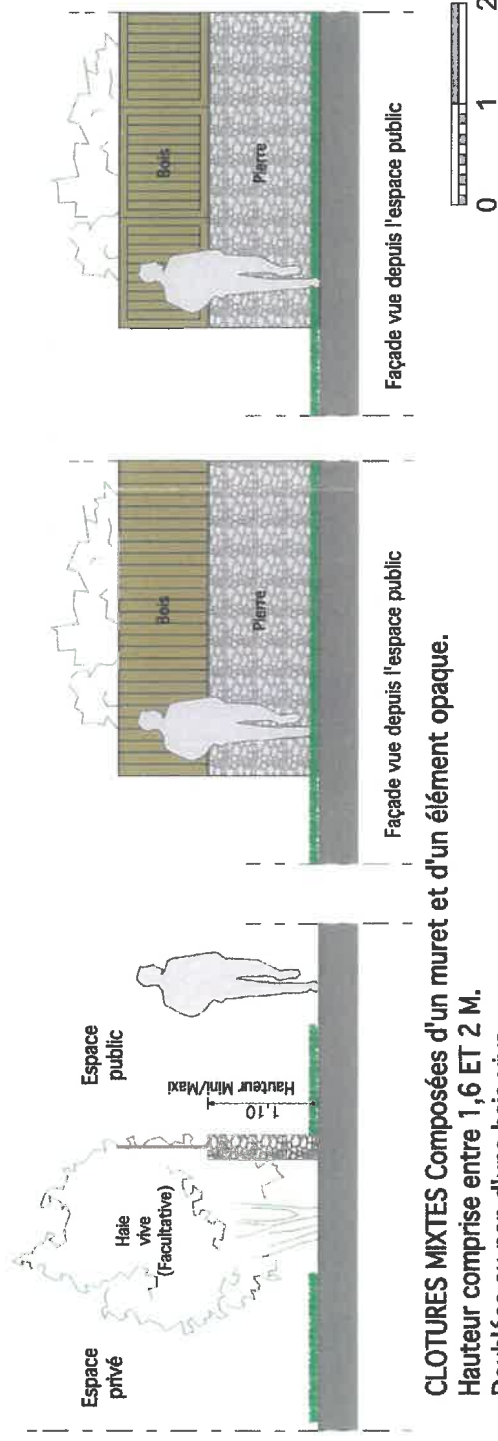
Le Bourg de Montepilloy





MURS.

Hauteur comprise entre 1,6 ET 2 M. Doublés ou non de végétation



CLOTURES MIXTES Composées d'un muret et d'un élément opaque.

Hauteur comprise entre 1,6 ET 2 M.

Doublées ou non d'une haie vive.

