



TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – EXPERTISE – COPROPRIÉTÉ – BORNAGE – URBANISME
ETUDE D'AMÉNAGEMENT RURAL & URBAIN – SYSTÈME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE – C.A.O / D.A.O

Département de l'Oise

COMMUNE DE MONTGERAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

5.b



ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération du

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 14 mars 2016

Dossier exécutoire

REGLEMENT

Aménagement Environnement Topographie

Société A Responsabilité Limitée

E-mail : aet.geometres@orange.fr

Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

2 rue de Catillon
B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tél : 03 44 77 62 30
Fax : 03 44 77 62 39

12-14, rue St Germain
60200 Compiègne
Tél : 03 44 20 28 67
Fax : 03 44 77 62 39

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PREAMBULE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLESAUX ZONES URBAINES.....	15
REGLEMENT DE LA ZONE U.....	17
REGLEMENT DU SECTEUR UF	31
REGLEMENT DU SECTEUR UE	39
REGLEMENT DU SECTEUR UP	43
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	51
REGLEMENT DE LA ZONE 1AU	53
REGLEMENT DE LA ZONE 2AU	63
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES.....	67
REGLEMENT DE LA ZONE A	69
REGLEMENT DE LA ZONE N	77
TITRE V ANNEXES	85
ANNEXE 1 EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE	87
ANNEXE 2 PRESCRIPTIONS PAYSAGERES.....	91
ANNEXE 3 LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME	97

PLU de MONTGERAIN

Règlement

Aménagement Environnement Topographie

PREAMBULE

PLU de MONTGERAIN

Règlement

Aménagement Environnement Topographie

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

- a) Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-2 à R.111-26 à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent en vigueur.

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

(Extrait du code de l'urbanisme)

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme applicables sur le territoire communal

SOUS-SECTION I : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

ARTICLE R.111-2

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 R.111-4

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 R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 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.

SOUS SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 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.

b) L'article L.123-6 du Code de l'urbanisme concernant le sursis à statuer « 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 » reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

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

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Généralement, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines dites « zone U », en zones à urbaniser dites « zones AU », en zones agricoles dites « zones A » et en zones naturelles et forestières dites « zones N » dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Nota : LES ZONES A URBANISER :

Article R.123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

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

- AU TITRE II POUR LES ZONES URBAINES :

Article R123-5 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

4 zones urbaines sont définies :

- U : zone bâtie mixte associant des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires ;
- Ue : secteur urbain à vocation d'équipements ;
- Uf : secteur urbain correspondant aux sièges d'exploitation agricole encore en activité ;
- Up : secteur urbain à vocation de conservation du patrimoine.

- AU TITRE III POUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES :

Article R123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisée :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

Article R123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

On trouve ces deux types de zones sur le plan de découpage en zones du territoire communal. Un secteur Np est également défini. Ce secteur correspond aux espaces tampons (jardins, pâtures...) à protéger (Np). Certaines constructions isolées sont incluses dans la zone N globale conformément à la réglementation.

Dans chacun des chapitres, les dispositions sont regroupées en quatre sections :

- Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (articles 1 et 2)
- Section II : Conditions de l'occupation du sol (articles 3 à 13 inclus)
- Section III : Possibilités maximales d'utilisation du sol (article 14)
- Section IV : Conditions de l'utilisation du sol suivant les nouvelles technologies de performance énergétique et de réseaux de communications numériques (articles 15 et 16)

- **AU TITRE IV POUR LES ANNEXES**

- **Annexe 1 : Lexique**
- **Annexe 2 : Les prescriptions paysagères et les essences végétales conseillées**
- **Annexe 3 : Liste des éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme** (se reporter à la pièce 5.c du PLU pour plus d'informations)

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés (E.R) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les éléments à protéger ou à créer au titre de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions architecturales particulières ;
- les limites de constructibilité ;
- les interdictions de nouveaux accès à toute construction (accès agricoles et piétons autorisés) ;
- le maintien d'éléments de gestion des eaux de ruissellement ;
- les bandes végétalisées obligatoires et le recul imposé en limite séparative.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. [...] »

Par adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Article R421-27 du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Article R.431-28 du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application ~~du 7°~~ de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

ARTICLE 6 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE 7 : CLOTURES

Article R421-12 du code de l'urbanisme : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

Zone bâtie mixte associant des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires.

La majorité du bâti ancien s'est développée autour de la Croix de Montgérain, se constituant de manière relativement dense le long des rues de Coivrel, de l'église et de la Chaussée Brunehaut.

L'implantation du bâti y est majoritairement à l'alignement créant un ensemble de fronts bâtis caractéristiques et de qualité. La plupart des espaces privés y sont alors invisibles car situés derrière les constructions ou derrière quelques murs de clôture.

Le tissu majoritaire du bourg associe des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires (implantées au sein du tissu ancien comblant certaines dents creuses). Le maintien de l'alignement n'est alors pas systématique.

Les constructions pavillonnaires sont majoritairement implantées en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Cette zone comprend 3 secteurs de réglementation spécifique :

- *Secteur Uf : secteur d'activités économiques agricoles ;*
- *Secteur Ue : secteur urbain à vocation d'équipements ;*
- *Secteur Up : secteur urbain à vocation de conservation du patrimoine.*

Une servitude d'utilité publique affecte la majeure partie des terrains. Dans cette zone, on trouve :

- *Servitude de protection des Monuments Historiques : servitude AC1 : Croix de Montgérain : monument classé.*

Attention, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Le règlement du PLU définit exclusivement les conditions minimales qui seront précisées par l'architecte des bâtiments de France. Les prescriptions faites devront obligatoirement être reprises dans tout projet.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible à moyen ;

Risque « remontée de nappe » : sensibilité faible à moyenne.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise : aléa nul à négligeable / Retrait-gonflement des argiles : degré d'aléa faible-moyen sur la majeure partie de la zone ; degré d'aléa fort à l'ouest de la zone.*
- *Zone traversée par l'itinéraire de randonnée « Circuit des chars : Bataille du Matz ».*

Toute construction devra obligatoirement prendre en compte l'ensemble des risques identifiés.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Article U1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article U2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après (à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement) :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

2/ Sont autorisées sous condition :

- les bâtiments et installations à usage d'activité agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur
- les constructions à usage d'activités, de commerces, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...)
- les constructions à usage de bureaux liées au secteur tertiaire (à condition de ne pas porter atteinte aux habitations existantes (trafic routier inadapté ...),

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles U3 à U13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...) et les constructions liées au service public (équipements administratifs, scolaires, sportifs ...).

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

Les règles édictées ne s'appliquent pas aux immeubles existants ainsi qu'aux travaux de réfection ou de reconstruction réalisés à l'identique.

En cas de sinistre, sont autorisées, la reconstruction à l'identique des constructions existantes, ou à défaut d'une surface de plancher et d'une emprise au sol ne dépassant pas celle des constructions existantes avant sinistre.

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

Article U3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.

Les constructions implantées sur les deux limites séparatives sont autorisées sous réserve de conserver un accès (ex : passage couvert, etc...) permettant d'accéder à l'arrière de la propriété.

Dans le cas d'extension, réfection, adaptation et aménagement d'immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, la création de nouvel accès sur toutes voies de desserte est interdite. Il est obligatoire d'utiliser les accès existants depuis une voie ouverte à la circulation publique et viabilisée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Aucun nouvel accès à toute construction (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les voies et chemins concernés par l'indication sur le plan de zonage (). Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article U4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article U5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

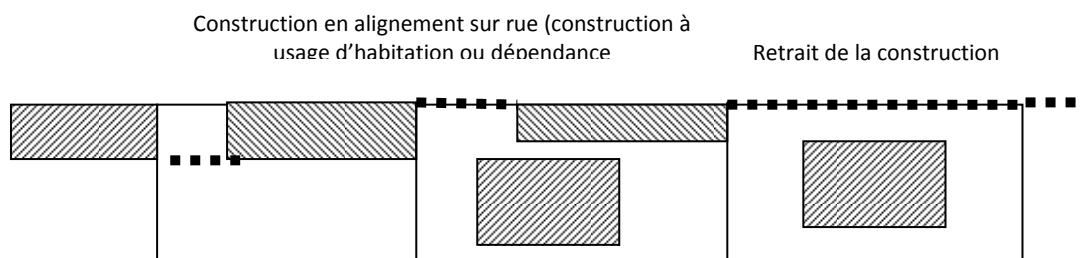
Non réglementé

Article U6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Quand la construction est édifiée sur un terrain dont les clôtures minérales voisines ou les constructions voisines à l'alignement constituent un alignement caractéristique

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsqu'une clôture minérale est édifiée à l'alignement et permet de conserver une continuité visuelle, les constructions pourront être édifiées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

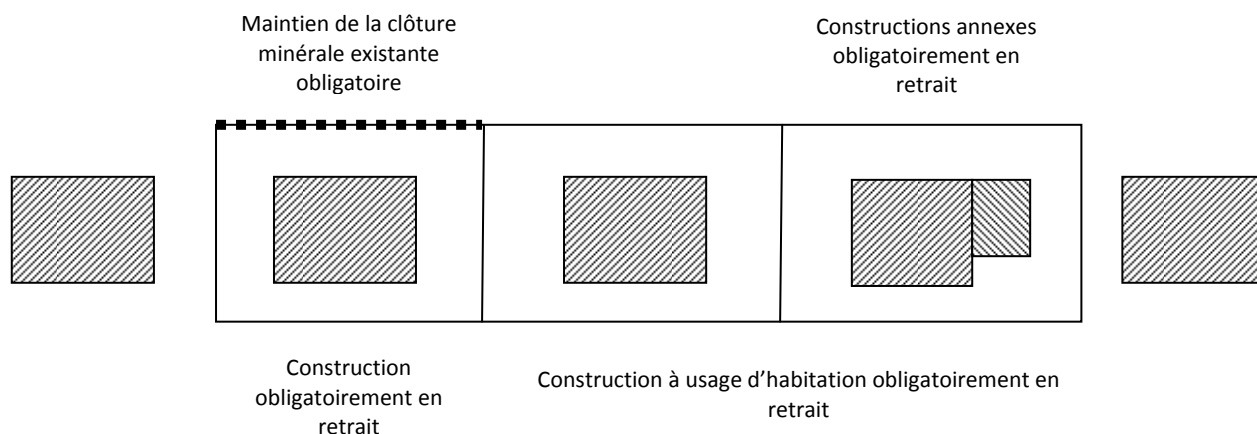
SCHEMA EXPLICATIF

Pour les autres cas ou lorsque le terrain concerné présente une clôture minérale caractéristique (cf. éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5)

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les constructions annexes isolées doivent, dans tous les cas, être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

SCHEMA EXPLICATIF



Dans tous les cas

Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de découpage en zones. Au-delà de ces limites, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...)
- les piscines et aménagements associés
- les extensions de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité
- toutes installations relevant de la mise en place d'un système d'assainissement
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable

Il est rappelé que l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme au-delà de cette limite est autorisée.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article U7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Quand la construction est édifiée à l'alignement

Les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

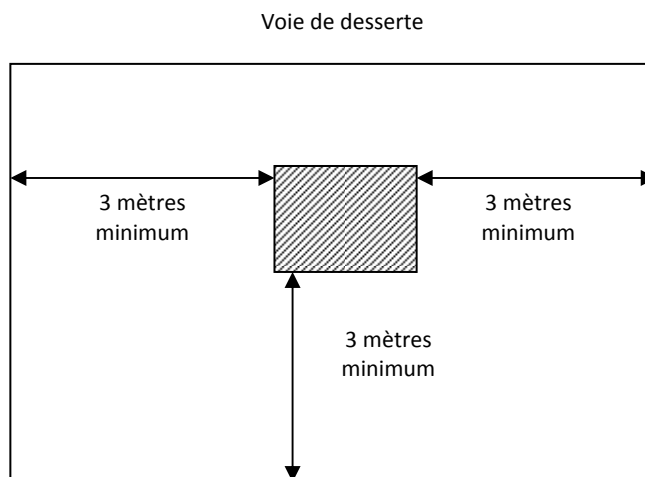
Dans le cadre de l'implantation d'une construction de manière contiguë à une limite séparative, une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative opposée est obligatoire afin de permettre l'accès à la propriété.

L'implantation sur deux limites séparatives est autorisée avec dans ce cas l'obligation de réaliser un aménagement permettant l'accès à la propriété (ex : passage couvert...).

Dans les autres cas

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

SCHEMA EXPLICATIF



Dans tous les cas (sauf limite séparative identifiée sur le plan de zonage)

Les abris de jardin, remises à matériel, annexes globales ou appendis pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à sa ½ hauteur (pales comprises).

Article U8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation implantés sur un même terrain.

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article U9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 80% dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

Article U10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, mesurée au droit de la façade la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des éoliennes privées (pales comprises) ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article U11 – ASPECT EXTERIEUR

Attention, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Le règlement du PLU définit exclusivement les conditions minimales qui seront précisées par l'architecte des bâtiments de France. Les prescriptions faites devront obligatoirement être reprises dans tout projet.

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux identiques à ceux existants comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandé.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION HORS BATIMENTS A USAGE D'ACTIVITES (NOTAMMENT AGRICOLES)

TOITURES

Pentes :

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50° à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes. Dans ce cas, la pente peut être inférieure à 30°.

Ouvrages en toiture :

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux :

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles.

L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Les abris de jardin en acier ou métal peint sont également autorisés.

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale) ou lorsque les sous-sols sont apparents, ils doivent être construits en harmonie de matériaux ou de teintes avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Dans le cas de percements de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doivent être respectées.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

PORTAILS ET PORCHES

En cas de rénovation ou de restauration, les porches ou portes charretières devront conserver leurs caractéristiques d'origine (portes pleines, respect des ouvertures et ouvrants existants).

En cas de changement d'affectation, les porches ou portes charretières devront conserver leurs caractéristiques d'origine (respect des volumes, des ouvertures et des encadrements).

CLOTURES

- *Clôtures à l'alignement des voies de desserte*

1. Quand la construction est édifiée sur un terrain dont les clôtures minérales voisines ou les constructions voisines à l'alignement constituent un alignement caractéristique

Seules les clôtures minérales sur rue sont autorisées.

Elles seront constituées le cas échéant de murs pleins d'une hauteur comprise entre 0.60 et 2 mètres.

2. Dans les autres cas

La mise en place d'une clôture n'est pas obligatoire.

Le cas échéant, les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées :

- de murs bahuts d'une hauteur maximum de 1 m surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade en PVC, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales conseillées) peuvent être doublées d'un treillis plastifié.

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

- *Clôtures en limites d'emprise de sentes, chemins ruraux et en limites séparatives*

Les clôtures seront soit minérales soit végétales.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein (y compris les murs plaques)
- soit d'un treillis plastifié

Les clôtures en treillis plastifié peuvent être doublées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales conseillées) peuvent être doublées d'un treillis plastifié.

- *Dans l'ensemble de la zone*

Les murs et les murets anciens protégés au titre de l'article L.123-1-5 doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte...) à une construction.

(Se reporter aux prescriptions du dossier spécifique en annexe du présent règlement)

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

En cas d'indication graphique (bande végétalisée sur le plan de zonage), une bande végétalisée de 3 mètres de large est imposée (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires, visibles depuis l'espace public, devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES (NOTAMMENT AGRICOLES)

TOITURES

La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Les teintes suivantes sont conseillées (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



MATERIAUX

En complément des matériaux cités précédemment pour les constructions hors activités (brique, pierre, matériaux à être recouverts d'un enduit...), le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés.

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc sont interdites. Les teintes dans les gammes de beige, gris, vert et brun sont autorisées.

Les teintes suivantes sont conseillées (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



Article U12 – STATIONNEMENT

Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées obligatoirement :

- une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage de bureau.
- une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage d'activités ou de commerces.
- deux places de stationnement pour des constructions à usage d'habitation aménagées dans la propriété.
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété.

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

Les places de stationnement imposées peuvent être couvertes ou non.

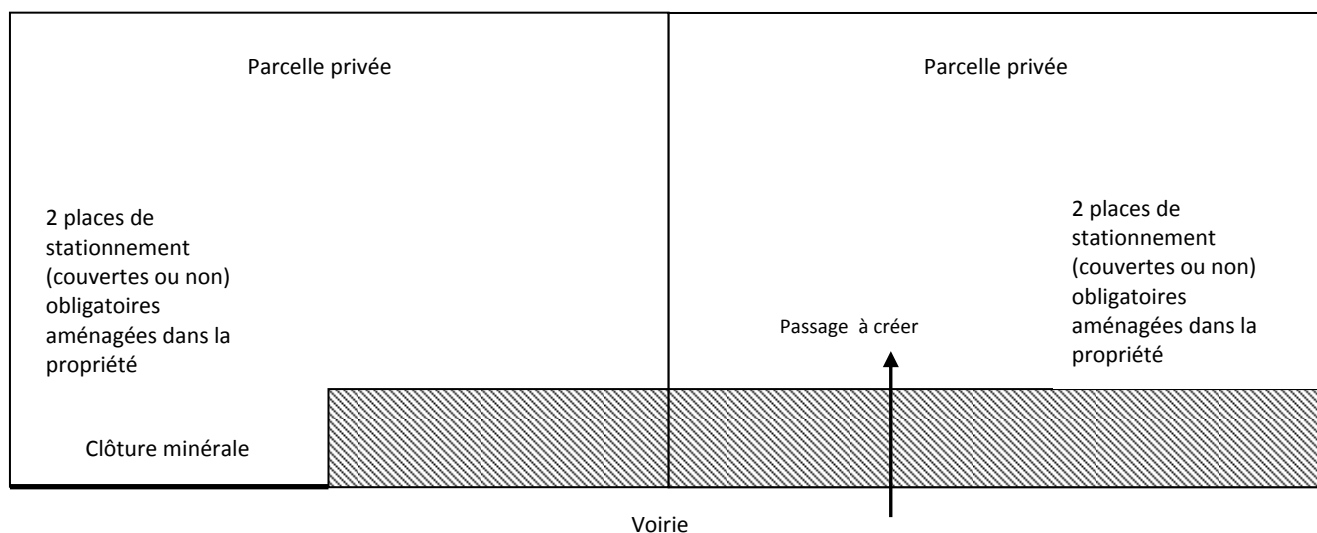
Dans le cas de l'implantation du bâti à l'alignement

Devront être créées obligatoirement :

- deux places de stationnement (couvertes ou non) au sein de la parcelle privée.

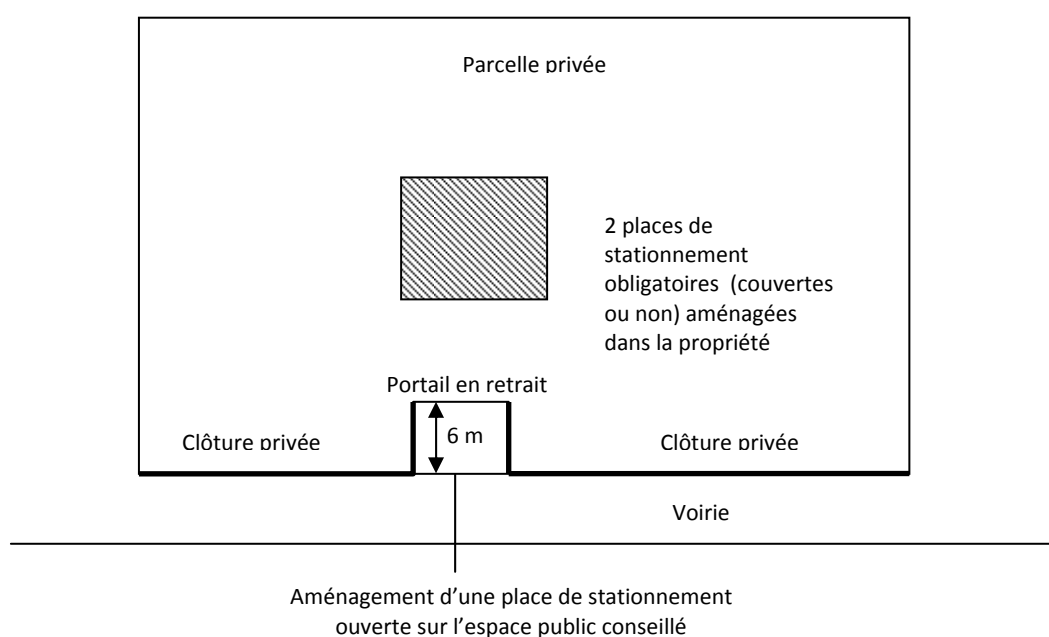
Il est rappelé qu'un passage couvert, permettant l'accès à l'arrière de la propriété lorsque la construction est contigüe aux deux limites séparatives, est imposé.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)

Dans les autres cas

Deux places de stationnement devront être réalisées au sein de la parcelle. De même, une place de stationnement non clôturée pourra être réalisée avant de pénétrer dans la propriété avec un recul du portail d'au minimum 6 mètres.

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Article U13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

- En entrée de bourg Chaussée Brunehaut (depuis Vaumont), la réalisation d'une bande végétalisée est obligatoire (se reporter au plan de zonage et aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).
- A l'arrière des futures constructions le long de la Chaussée Brunehaut, la réalisation d'une bande végétalisée est obligatoire (se reporter au plan de zonage et aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).
- Rue de l'église / Rue du Bois, la réalisation d'une bande végétalisée est obligatoire (se reporter au plan de zonage et aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).
- Rue de Ménévillers, la réalisation d'une bande végétalisée est obligatoire (se reporter au plan de zonage et aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

Dans tous les cas :

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article U15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article U16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Uf

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur correspond à deux sièges d'exploitation agricole encore en activité sur le territoire communal. Ce secteur offre la possibilité de réaliser toute installation ou construction liées à l'activité agricole. La réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation est interdite en dehors de celle nécessaire à l'activité agricole en place.

Une servitude d'utilité publique affecte la totalité du secteur :

- *Servitude de protection des Monuments Historiques : servitude AC1 : Croix de Montgerain : monument classé.*

Attention, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Le règlement du PLU définit exclusivement les conditions minimales qui seront précisées par l'architecte des bâtiments de France. Les prescriptions faites devront obligatoirement être reprises dans tout projet.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans ce secteur, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible à nul ;

Risque « remontée de nappe » : sensibilité faible.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise : aléa nul à négligeable / Retrait-gonflement des argiles : degré d'aléa faible-moyen sur la majeure partie du secteur ; degré d'aléa fort sur une moindre partie du secteur.*

Toute construction devra obligatoirement prendre en compte l'ensemble des risques identifiés.

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article Uf1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Uf2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- Les bâtiments et constructions à usage d'activités agricoles sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage relevant ou non des installations classées et soumises ou non à autorisation ou à déclaration,
- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage...), si elles sont liées à une exploitation agricole,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés,
- Les équipements d'infrastructure de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, bassin de retenue, ...) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

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

Article Uf3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Uf4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que la réglementation en vigueur soit respectée, 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.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article Uf5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Uf6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Article Uf7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur (pales comprises).

Article Uf8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Uf9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article Uf10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, mesurée au droit de la façade la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser une hauteur de 15 mètres ou une hauteur égale à celle du bâtiment principal si ce dernier a une hauteur supérieure à 15 mètres.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales).

Article Uf11 – ASPECT EXTERIEUR

Attention, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Le règlement du PLU définit exclusivement les conditions minimales qui seront précisées par l'architecte des bâtiments de France. Les prescriptions faites devront obligatoirement être reprises dans tout projet.

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AGRICOLES

TOITURES

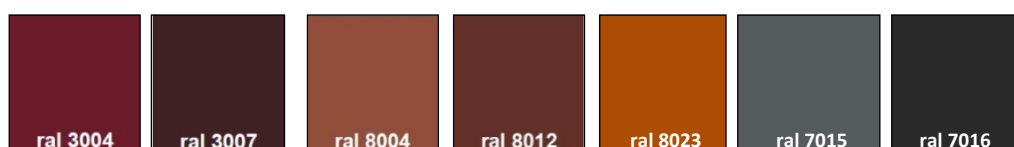
La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Les teintes suivantes sont conseillées (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



MATERIAUX

En complément des matériaux cités précédemment (brique, pierre, matériaux à être recouverts d'un enduit...), le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés.

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc sont interdites. Les teintes dans les gammes de beige, gris, vert et brun sont autorisées.

Les teintes suivantes sont conseillées (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET LEURS ANNEXES

TOITURES

Pentes :

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50° à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes. Dans ce cas, la pente peut être inférieure à 30°.

Ouvrages en toiture :

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux :

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles.

L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Les abris de jardin en acier ou métal peint sont également autorisés.

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec (ou sans) chaînage en brique (parement autorisé)

PLU de MONTGERAIN

Règlement

Aménagement Environnement Topographie

- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale) ou lorsque les sous-sols sont apparents, ils doivent être construits en harmonie de matériaux ou de teintes avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Dans le cas de percements de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doivent être respectées.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

CLOTURES

La mise en place d'une clôture n'est pas obligatoire.

Le cas échéant, les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées :

- de murs bahuts d'une hauteur maximum de 1 m surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade en PVC, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales conseillées) peuvent être doublées d'un treillis plastifié.

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires, visibles depuis l'espace public, devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article Uf12 – STATIONNEMENT

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

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Article Uf13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article Uf14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article Uf15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article Uf16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Ue

CARACTERE DU SECTEUR

Ces secteurs correspondent aux zones urbaines à vocation d'équipements. Ils comprennent d'une part la salle polyvalente et d'autre part le secteur dédié à la mise en lien et au développement des équipements publics situés autour de l'église. L'aménagement de l'espace public sera notamment autorisé.

Une servitude d'utilité publique affecte la totalité du secteur :

- *Servitude de protection des Monuments Historiques : servitude AC1 : Croix de Montgerain : monument classé.*

Attention, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Le règlement du PLU définit exclusivement les conditions minimales qui seront précisées par l'architecte des bâtiments de France. Les prescriptions faites devront obligatoirement être reprises dans tout projet.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans ce secteur, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible à nul pour le secteur situé à proximité de l'église et aléa faible pour le secteur situé autour de la salle polyvalente ;

Risque « remontée de nappe » : sensibilité faible.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise : aléa nul à négligeable / Retrait-gonflement des argiles : degré d'aléa faible-moyen pour le secteur situé autour de la salle polyvalente ; degré d'aléa fort pour le secteur situé à proximité de l'église.*

Toute construction devra obligatoirement prendre en compte l'ensemble des risques identifiés.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Article Ue1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Ue2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général ;
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers.

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

Article Ue3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article Ue4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article Ue5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article Ue6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article Ue7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de ces limites.

Article Ue8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Article Ue9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article Ue10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, et autres structures verticales).

Article Ue11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

Article Ue12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article Ue13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**Article Ue14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**Article Ue15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Article Ue16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DU SECTEUR Up

CARACTERE DU SECTEUR

Ce secteur correspond à une zone urbaine à vocation de conservation du patrimoine. Il comprend exclusivement la construction dite « bourgeoise » située rue de Coivrel / Place de la mairie ainsi que les murs de la propriété associés.

Cette construction est ainsi protégée en encadrant sa destination et en interdisant la réalisation de nouvelle construction à usage d'habitation.

Une servitude d'utilité publique affecte la totalité du secteur :

- *Servitude de protection des Monuments Historiques : servitude AC1 : Croix de Montgerain : monument classé.*

Attention, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Le règlement du PLU définit exclusivement les conditions minimales qui seront précisées par l'architecte des bâtiments de France. Les prescriptions faites devront obligatoirement être reprises dans tout projet.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible ;

Risque « remontée de nappe » : sensibilité faible.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise : aléa nul à négligeable / Retrait-gonflement des argiles : degré d'aléa faible-moyen sur l'ensemble du secteur.*

Toute construction devra obligatoirement prendre en compte l'ensemble des risques identifiés.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments bâtis concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

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

Article Up1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article Up2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitat ou d'activités à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important),
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme,
- la réalisation d'extension de la construction ou la réalisation d'une véranda.

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

Article Up3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

La création de nouvel accès est interdite. Il est obligatoire d'utiliser l'accès existant sur la rue de Coivrel.

Il est rappelé que le mur à l'alignement sur la rue de Coivrel est protégé au titre de l'article L.123-1-5 (se reporter au document annexé au présent règlement).

Article Up4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article Up5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article Up6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées (bâtiments annexes) doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, la construction projetée ne pourra avoir un recul inférieur par rapport à la construction existante.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction.

Article Up7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESBâtiments annexes autorisés

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Dans tous les cas

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur (pales comprises).

Article Up8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article Up9 – EMPRISE AU SOL

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est fixée à 0.

Article Up10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des éoliennes privées (pales comprises) ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

La hauteur de toute extension ne peut dépasser la hauteur du bâtiment existant.

Article Up11 – ASPECT EXTERIEUR

Attention, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. Le règlement du PLU définit exclusivement les conditions minimales qui seront précisées par l'architecte des bâtiments de France. Les prescriptions faites devront obligatoirement être reprises dans tout projet.

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux identiques à ceux existants comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment.

Dans le cas d'un projet d'extension mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

CAS PARTICULIER DE L'AMENAGEMENT DE BÂTIMENTS EXISTANTS

TOITURES

Dans le cas de rénovation de bâtiments existants, les matériaux utilisés doivent être identiques à ceux existants. Lorsque la réfection n'est pas visible de l'espace public (voie de desserte principale), l'emploi d'autres matériaux peut être autorisé à condition de respecter les teintes des matériaux existants.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

RAVALEMENT

L'aménagement des bâtiments existants doit conserver les matériaux d'origine.

L'aménagement des extensions doit conserver les matériaux d'origine du bâtiment principal (à l'exception des vérandas).

OUVERTURES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Dans les cas de percement de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée.

Lorsque les nouvelles ouvertures sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges.

CLOTURES

Les murs et les murets anciens font l'objet d'une protection au titre de l'art. L.123-1-5 du code de l'urbanisme (cf. document annexé au présent règlement).

LES ANNEXES AUTORISEES

TOITURES

Pentes

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes.

Matériaux

Les couvertures des annexes autorisées devront être identiques à la construction principale sur le terrain concerné.

Lorsque la construction n'est pas visible de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Dans ce cas, les matériaux utilisés devront respecter les teintes des matériaux principaux (gris ardoise, gammes de rouge-orangé).

RAVALEMENT

Lorsque les annexes sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils devront être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Toutefois, l'utilisation de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit pourra être autorisée à condition de respecter les teintes environnantes. Les enduits seront alors lisses et de type traditionnel : mortier bâtard chaux et sable. L'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandée.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article Up12 – STATIONNEMENT

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

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher pour la réhabilitation de construction à usage de bureau, aménagé dans la propriété.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher pour la réhabilitation de construction à usage d'activités, aménagé dans la propriété.
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété.

Les places de stationnement imposées peuvent être couvertes ou non.

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

Article Up13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres après implantation des constructions sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**Article Up14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**Article Up15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

Article Up16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone, destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitation, pourra être urbanisée à court voire moyen terme, sous réserve de la réalisation de travaux de réseaux.

Dans l'ensemble de la zone, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs*
Risque « coulée de boue », aléas faible
Risque « remontée de nappe », aléa moyen

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise / Aléa a priori nul en matière de retrait-gonflement des argiles*

Toute construction devra obligatoirement prendre en compte l'ensemble des risques identifiés.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (haies, alignement d'arbres...) protégés au titre de l'article L-123-1-5 et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Il convient de s'y référer.

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

Article 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous conditions de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, bassin de retenue,...).

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

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, bassin de retenue,...).

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement sont applicables à toute(s) construction(s) édifiée(s) sur un même terrain. Dans ce cas, les différents prospects sont donc respectés en cas de division après construction.

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

Article 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Aucun nouvel accès à toute construction (nouvelle ou existante) ne sera autorisé sur les voies et chemins concernés par l'indication sur le plan de zonage (). Dans ce cas, seuls les accès agricoles et piétons sont autorisés.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement**Eaux usées**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

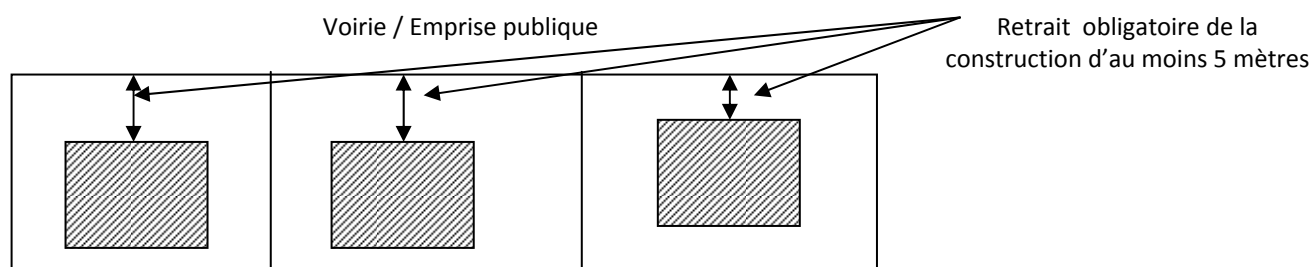
Article 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 1AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

SCHEMA EXPLICATIF



Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de découpage en zones. Au-delà de ces limites, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

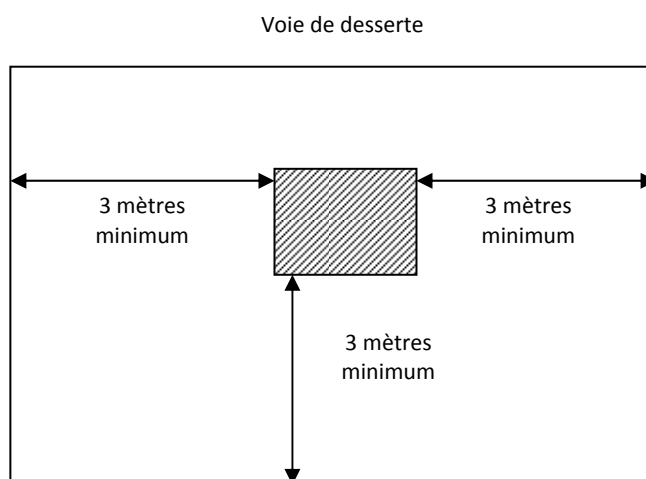
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...)
- les piscines et aménagements associés
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable
- toutes installations relevant de la mise en place d'un système d'assainissement
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article 1AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

SCHEMA EXPLICATIF


PLU de MONTGERAIN

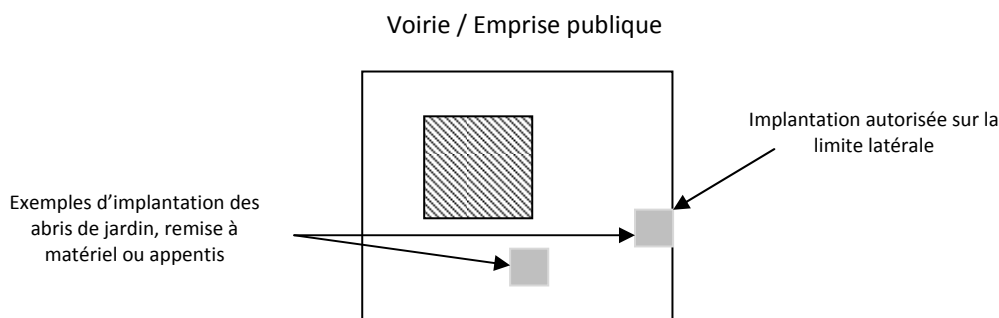
Règlement

Aménagement Environnement Topographie

Les annexes

Les constructions annexes, garages, abris de jardin, remises à matériel ou appentis peuvent s'implanter de manière contigüe à une limite séparative latérale.

SCHEMA EXPLICATIF



Dans tous les cas

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à sa ½ hauteur (pales comprises).

Article 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus à usage d'habitation implantés sur un même terrain.

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article 1AU9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% de la surface totale du terrain.

Article 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, mesurée au droit de la façade la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Les différentes hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées et autres structures verticales).

Article 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandé.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION POUR TOUTE NOUVELLE CONSTRUCTION

TOITURES

Pentes :

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50° à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes. Dans ce cas, la pente peut être inférieure à 30°.

Matériaux :

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Les abris de jardin en acier ou métal peint sont également autorisés.

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Ouvrages en toiture :

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale) ou lorsque les sous-sols sont apparents, ils doivent être construits en harmonie de matériaux ou de teintes avec le bâtiment principal.

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

CLOTURES

Clôtures à l'alignement des voies de desserte

La mise en place d'une clôture n'est pas obligatoire.

Le cas échéant, les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées :

- de murs bahuts d'une hauteur maximum de 1 m surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade en PVC, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales conseillées) peuvent être doublées d'un treillis plastifié.

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Clôtures en limites d'emprise de sentes, chemins ruraux et en limites séparatives

Les clôtures seront soit minérales soit végétales.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein (y compris les murs plaques)
- soit d'un treillis plastifié

Les clôtures en treillis plastifié peuvent être doublées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales conseillées) peuvent être doublées d'un treillis plastifié.

En cas d'indication graphique (bande végétalisée sur le plan de zonage), une bande végétalisée de 3 mètres de large est imposée (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

DIVERS

Les coffrets de branchement seront masqués par une haie d'essences végétales locales.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires, visibles depuis l'espace public, devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article 1AU12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

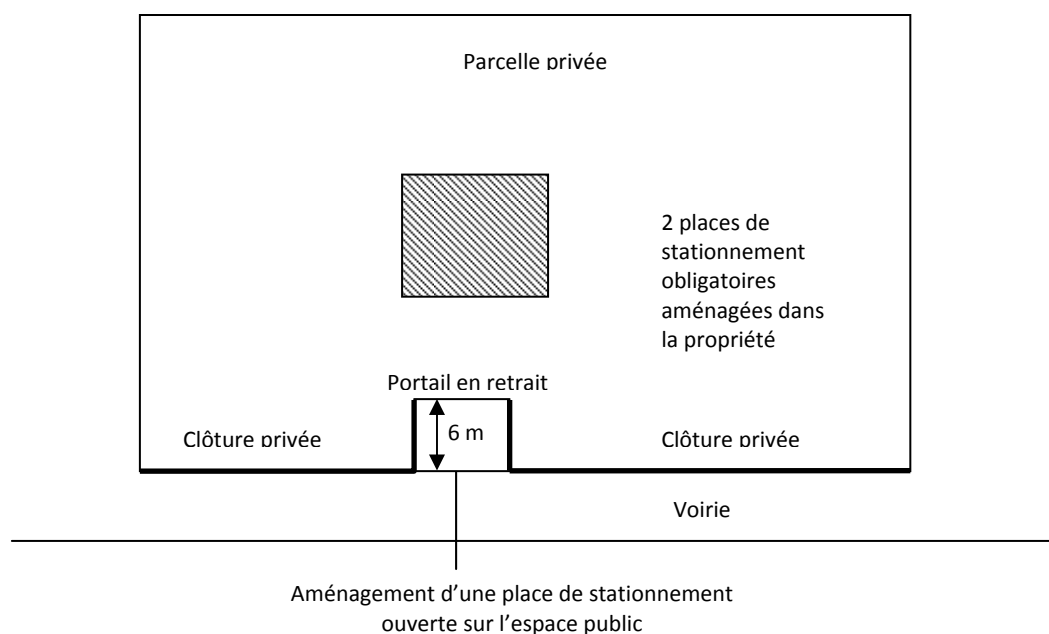
Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées obligatoirement deux places de stationnement (couvertes ou non) pour des constructions à usage d'habitation aménagées dans la propriété.

De même, une place de stationnement non clôturée pourra être réalisée avant de pénétrer dans la propriété avec un recul du portail d'au minimum 6 mètres.

Cf. schéma explicatif page suivante

SCHEMA EXPLICATIF (EXEMPLE D'IMPLANTATION)



Article 1AU13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Rue de Ménévillers :

La réalisation d'une bande végétalisée est obligatoire (se reporter au plan de zonage ainsi qu'à l'orientation d'aménagement et de programmation et aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

Dans tous les cas :

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**Article 1AU15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Article 1AU16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU a une vocation future d'habitat. L'urbanisation de cette zone est conditionnée par la mise en œuvre d'une modification du P.L.U.

Toutes les règles de prospect seront applicables à chaque lot et non à l'assiette totale de l'unité foncière d'origine.

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

Article 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seront autorisées, après modification du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après sous conditions de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation,
- les lotissements,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, bassin de retenue,...).

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

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, bassin de retenue,...).

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

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

Article 2AU3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article 2AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 2AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article 2AU6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article 2AU7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Article 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article 2AU9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 0.

Article 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article 2AU12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AU13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**Article 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**Article 2AU15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Article 2AU16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLLES, NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger de l'urbanisation. Cette zone est principalement réservée à l'agriculture, aux installations et constructions à usage agricole.

Cette zone comprend 1 secteur de réglementation :

- le secteur Ap : correspondant aux espaces agricoles situés dans la perspective de l'Abbaye de St-Martin-aux-Bois.

Aussi, l'espace identifié présente des cônes de vue remarquables vers celle-ci. De ce fait, au sein de ce secteur aucune construction n'est autorisée afin de préserver l'ensemble des perspectives identifiées.

Des servitudes d'utilité publique affectent certains terrains. Dans cette zone, on trouve :

- Servitudes de passage : servitudes I4 : lignes électriques aériennes et pylônes électriques à l'Est du territoire ;*
- Servitude de protection des Monuments Historiques : servitude AC1 : Croix de Montgerain : monument classé.*
- Servitudes de voies ferrées : servitudes T1 : voie ferrée à l'Est du territoire.*

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible sur la majeure partie de la zone, aléa moyen au Sud du territoire ;

Risque « remontée de nappe » : aléa faible en périphérie du bourg, aléa moyen sur la majeure partie de la zone et aléa fort au Nord-Ouest du territoire.

- Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise / Aléa faible-moyen en matière de retrait-gonflement des argiles sur la majeure partie de la zone*
- Territoire communal est traversé par l'itinéraire de randonnée « Circuit des Chars : Bataille de Matz ».*

Toute construction devra obligatoirement prendre en compte l'ensemble des risques identifiés.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Ap

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- Les équipements d'infrastructure de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et si elles ne compromettent pas les perspectives paysagères identifiées.

Dans le reste de la zone

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- Les bâtiments, installations et travaux liés au cimetière existant, ainsi qu'à son fonctionnement et à sa gestion.
- Les installations et travaux nécessaires à l'activité ferroviaire.
- Les bâtiments et constructions à usage d'activités agricoles sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à l'élevage relevant ou non des installations classées et soumises ou non à autorisation ou à déclaration,
- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage...), si elles sont liées à une exploitation agricole,
- Les établissements hippiques, sous réserve de la réglementation en vigueur et les centres équestres de loisirs ouverts au public,
- La construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (points de vente de produits fermiers, chambres d'hôte, etc...) dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés,
- Les équipements d'infrastructure de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, bassin de retenue) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. La construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension et les poses d'ouvrage de transport de gaz sont notamment autorisés,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme,
- Toutes installations relevant de la mise en place d'un système d'assainissement.

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

Article A3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. Il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que la réglementation en vigueur soit respectée, 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

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au sein de la zone agricole :

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de la RD 27
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la RD 152 ;
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres des autres emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

Article A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article A9 – EMPRISE AU SOL**Dans le secteur Ap**

Pour toute construction, à l'exception des équipements d'infrastructures de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics admis sous conditions, l'emprise au sol est fixée à 0.

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, mesurée au droit de la façade la plus enterrée dans le cas de terrain en pente.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, la hauteur ne doit pas dépasser celle du bâtiment principal.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales).

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AGRICOLES

TOITURES

La toiture sera :

- soit en bardage métallique
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile
- soit en tuiles mécaniques
- soit en ardoises

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Les teintes suivantes sont conseillées (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



MATERIAUX

Sont autorisés :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)
- le bardage métallique
- les panneaux préfabriqués en béton

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades.

Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc sont interdites. Les teintes dans les gammes de beige, gris, vert et brun sont autorisées.

Les teintes suivantes sont conseillées (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) :



CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION AUTORISEES SOUS CONDITIONS ET LEURS ANNEXES

TOITURES

Pentes :

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 50° à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes. Dans ce cas, la pente peut être inférieure à 30°.

Ouvrages en toiture :

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux :

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles.

L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale), une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Les abris de jardin en acier ou métal peint sont également autorisés.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec (ou sans) chaînage en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale) ou lorsque les sous-sols sont apparents, ils doivent être construits en harmonie de matériaux ou de teintes avec le bâtiment principal.

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas de clôtures végétales, elles seront composées de haies vives (se référer aux essences végétales conseillées) et pourront être doublées d'un treillis plastifié.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires, visibles depuis l'espace public, devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article A12 – STATIONNEMENT

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

Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL**Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**Article A15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Article A16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Cette zone est principalement constituée d'espaces boisés, caractérisés par le Bois de Montgerain, et d'espaces de polyculture en périphérie du bourg bâti (association de pâtures, faibles terres agricoles, jardins, haies, alignement d'arbres et boisements).

La conservation de l'ensemble de ces espaces permet notamment de conserver la biodiversité existante et l'ensemble des corridors écologiques potentiels.

Cette zone comprend 1 secteur de réglementation :

- le secteur Np : correspondant aux espaces tampons (jardins, pâtures...) à protéger, situés en périphérie du bourg.

Une servitude d'utilité publique affecte certains terrains. Dans cette zone, on trouve :

- *Servitude de protection des Monuments Historiques : servitude AC1 : Croix de Montgerain : monument classé.*

Il est important de se référer aux informations jugées utiles. Dans cette zone, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs :*

Risque « coulée de boue » : aléa faible ;

Risque « remontée de nappe » : aléa faible en périphérie du bourg, aléa moyen et aléa fort au Nord du territoire communal.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise / Aléa a priori nul en matière de retrait-gonflement des argiles sur la majorité de la zone – aléas de faible-moyen à fort sur une mince partie de la zone, à l'Ouest du bourg bâti.*
- *Territoire communal traversé par l'itinéraire de randonnée « Circuit des Chars : Bataille de Matz ».*

Toute construction devra obligatoirement prendre en compte l'ensemble des risques identifiés.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit, tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

Article N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Np

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration paysagère des constructions ou installations :

- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, postes de détente de gaz, bassin de retenue) si elles ne compromettent pas le caractère naturelle de la zone ;
- Les abris pour animaux.

Dans le reste de la zone

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration paysagère des constructions ou installations :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitat, de bureaux ou d'activités à condition de ne pas porter atteinte au caractère des milieux naturels,
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage...),
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des milieux naturels (remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) ;
- Les abris pour animaux ;
- Les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, bassin de retenue) si elles ne compromettent pas le caractère naturelle de la zone.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, bassin de retenue, ...).

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

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

Dans le cas d'extension, réfection, adaptation et aménagement d'immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, la création de nouvel accès sur toutes voies de desserte est interdite. Il est obligatoire d'utiliser les accès existants depuis une voie ouverte à la circulation publique et viabilisée.

Article N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement**Eaux usées**

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres des emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à sa ½ hauteur (pales comprises).

Article N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 25% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol limitée des autres constructions autorisées ne peut dépasser 40 m².

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cas de la réalisation d'extension de construction à usage d'habitation, la hauteur de celle-ci ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

La hauteur maximale des éoliennes privées (pales comprises) ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

La hauteur maximale des abris pour animaux et des constructions ou installations autorisés est limitée à 3.50 mètres au faîtage.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération et autres structures verticales).

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si l'opération en cause, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions sont exclues.

Il conviendra de prendre en compte la grande sensibilité paysagère de cette zone. La nature des matériaux et le volume des bâtiments devront garantir l'insertion des constructions dans le paysage. La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

Dans le cas d'extension de construction à usage d'habitation, les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment. Pour les enduits, l'utilisation du blanc pur est interdite. L'utilisation du ton pierre est recommandé.

Dans le cas d'un projet d'extension mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas

PLU de MONTGERAIN

Règlement

Aménagement Environnement Topographie

possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION DES EXTENSIONS ET CONSTRUCTIONS ANNEXES

TOITURES

Pentes :

Les toitures des constructions pourront être de type 2 pans au pourcentage de pente compris entre 30 et 50° à l'exclusion des vérandas. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes. Dans ce cas, la pente peut être inférieure à 30°.

Ouvrages en toiture :

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

Matériaux :

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles.

L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

En cas d'impossibilité technique, le zinc et le shingle seront autorisés pour des toitures de faible pente.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile ou en shingle est autorisée. Les abris de jardin en acier ou métal peint sont également autorisés.

Les matériaux existants pourront être conservés en cas de réparation, réfection partielle ou extension d'un bâtiment existant.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage en brique (parement autorisé)

PLU de MONTGERAIN

Règlement

Aménagement Environnement Topographie

- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (blanc pur interdit, ton pierre recommandé)

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale) ou lorsque les sous-sols sont apparents, ils doivent être construits en harmonie de matériaux ou de teintes avec le bâtiment principal.

OUVERTURES

Lorsqu'elles sont visibles de l'espace public (voie de desserte principale), les baies seront plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures nécessaires dans le soubassement, les portes de garage, les baies vitrées et les châssis de toit.

CLOTURES

La mise en place d'une clôture n'est pas obligatoire.

Le cas échéant, les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées :

- de murs bahuts d'une hauteur minimum de 0.60 m surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade en PVC, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales conseillées) peuvent être doublées d'un treillis plastifié.

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Article N12 – STATIONNEMENT

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

Article N13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Article N15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article N16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V

ANNEXES

ANNEXE 1

EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

Lexique

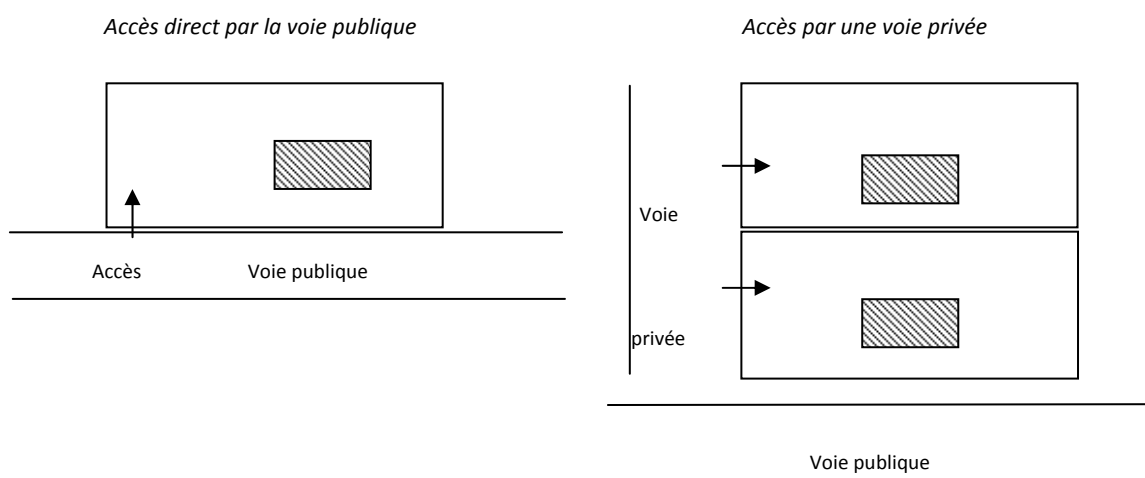
Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

Les **voies publiques** sont ouvertes à la circulation : ce sont des infrastructures équipées (carrossables en tous temps, bitumées ou bétonnées avec éventuellement des trottoirs) qui peuvent être empruntées par tous les usagers. Elles permettent notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

Les **voies privées** sont des voies ouvertes à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

SCHEMA EXPLICATIF :



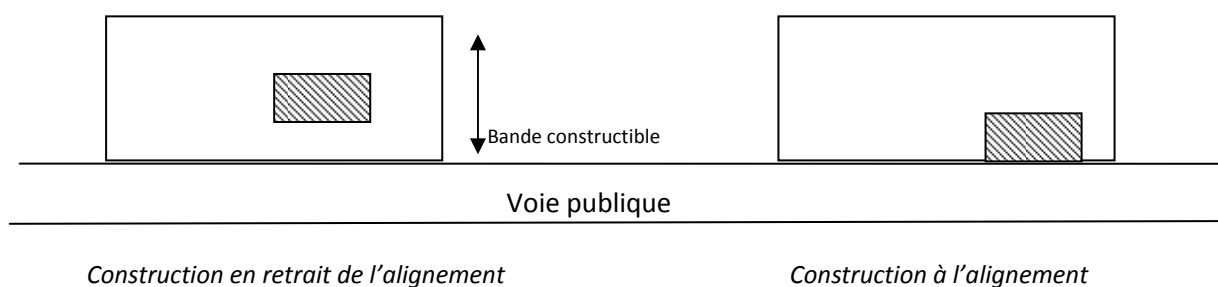
Article 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise d'une voie publique est délimitée par **l'alignement**. L'alignement est soit conservé à 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 construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le maire.

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

Les P.L.U. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés en ne les laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

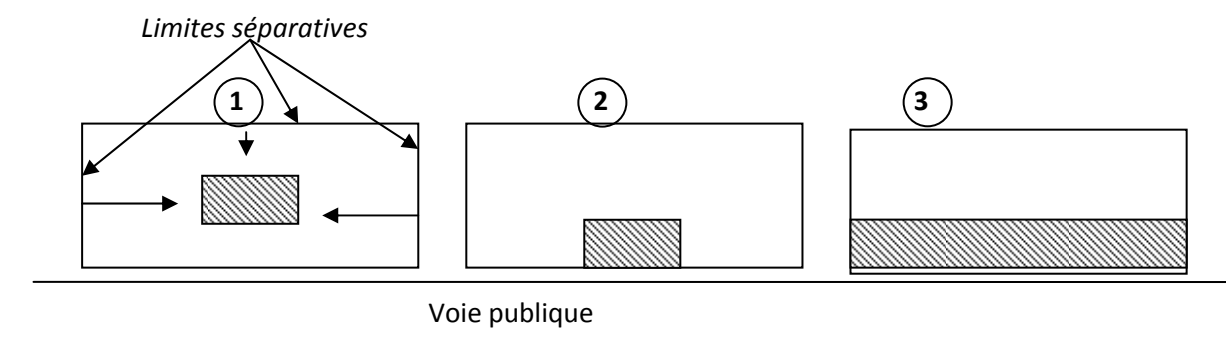
SCHEMA EXPLICATIF :



Article 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une limite séparative est une limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

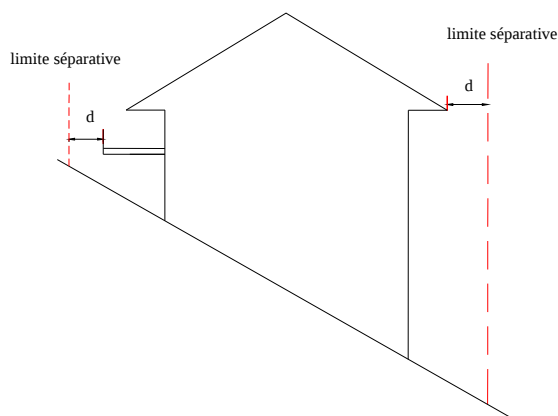
Le règlement d'un PLU peut imposer une marge de recul par rapport aux limites séparatives (figure 1) ou au contraire exiger ou permettre l'implantation sur une (figure 2) ou sur deux limites séparatives (figure 3).



Pour l'appréciation de la distance (d) par rapport aux limites séparatives, c'est la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un

débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture (cf. schéma explicatif page suivante).

SCHEMA EXPLICATIF :



Article 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

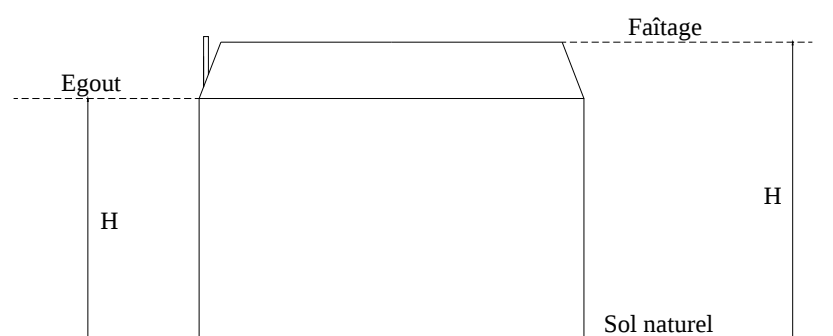
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Affouillement : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

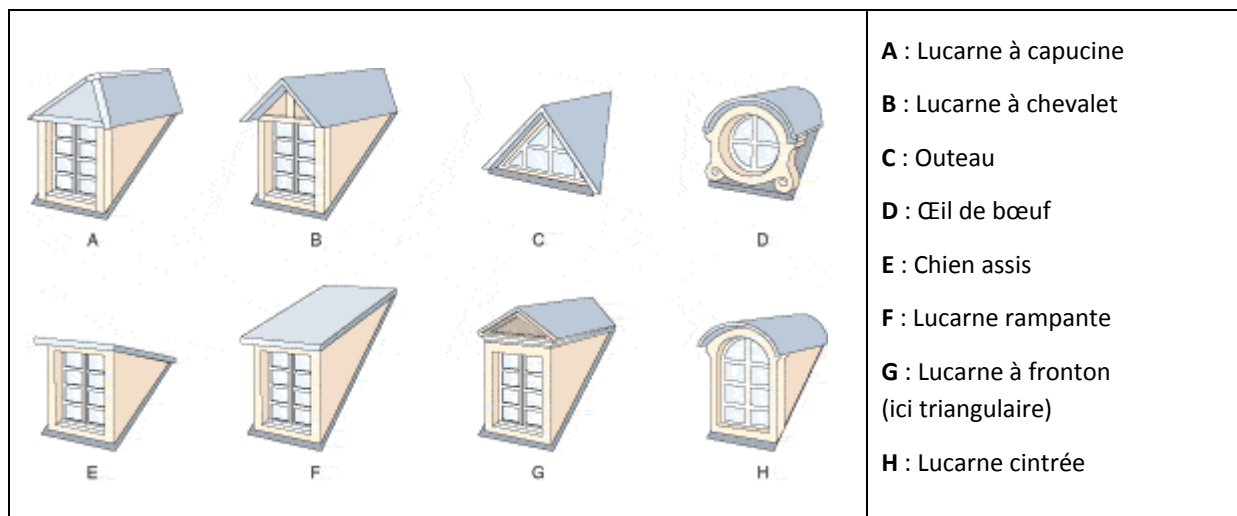
Pour le calcul de la hauteur, les ouvrages indispensables et de faible emprise comme par exemple les cheminées ne sont pas prises en compte. Elle est calculée soit à l'égout du toit soit au faîtage.

SCHEMA EXPLICATIF :



Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

TOITURES : *Les différents types de lucarne en France*



ANNEXE 2

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Essences végétales conseillées

SOURCE : « Arbres et Haies de Picardie : Observer, projeter, gérer et protéger le patrimoine boisé » CAUE de la Somme. 2006, Site Internet du CAUE de l'Oise.

LES ARBRES

Afin d'éviter la monotonie, il est préférable d'employer des végétaux caducs qui assurent un effet décoratif et qui varient au cours des saisons. Les arbres sont des éléments de composition du jardin qui apportent bien-être et confort en dehors de la maison tout en accompagnant le bâti de manière harmonieuse.

Il est important d'envisager au moment de la plantation le volume (aérien et souterrain) et la taille maximale que peut prendre l'arbre. Les arbres doivent être choisis en fonction de l'espace dont ils disposent dans votre jardin.

Les arbres à feuilles caduques plantés à proximité des fenêtres de la maison permettent avec leur feuillage de créer de l'ombre en été, et de laisser passer la lumière en hiver. Plantés à distance raisonnable de la maison, ils créent des jeux d'ombre et de lumière tout en faisant réaliser des économies de climatisation et de chauffage.

LES GRANDS ARBRES DE JARDIN :

- Frêne / *Fraxinus excelsior*
- Erable plane / *Acer platanoïdes*
- Erable sycomore / *Acer pseudoplatanus*
- Tilleul des bois / *Tilia cordata*
- Robinier / *Robinia pseudoacacia*
- Saule osier / *Salix viminalis*
- Chêne pédonculé / *Quercus pedunculata*
- Chêne rouvre / *Quercus petraea*
- Chataignier / *Castanea sativa*
- Hêtre / *Fagus sylvatica*
- Aulne à feuille en cœur / *Alnus cordata*
- Noyer commun / *Juglans regia*
- Merisier / *Prunus avium*

VEGETAUX A EVITER OU A UTILISER AVEC PRECAUTION :

- Allergisants : Bouleau pubescent (*Betula pubescens*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), etc.
- Inadaptés : Peuplier blanc (*Populus alba*), Peuplier tremble (*Populus tremula*), etc.
- Toxiques : If commun (*Taxus baccata*), Ailanthé (*Ailanthus altissima*), etc.

Planter des végétaux de grandes dimensions devant des bâtiments de grande taille ne permet pas forcément de les intégrer correctement au paysage. Au contraire, cela rend encore plus visible des constructions souvent ingrates.



Merisier



Saule osier

LES ARBRES FRUITIERS : Pommiers, poiriers, pruniers, noyers en variétés...

Les arbres fruitiers étaient autrefois très fréquents en fond de parcelle et permettaient une transition avec le paysage rural environnant. Leur floraison printanière est très décorative et leur taille réduite permet leur implantation dans de petits jardins.

Les arbres fruitiers sont sensibles aux maladies et aux insectes ravageurs. En respectant les exigences du sol et du climat, vous rendrez les arbres que vous plantez plus résistants.

VEGETAUX A EVITER OU A UTILISER AVEC PRECAUTION :

- Inadaptés : Amandier (*Prunus dulcis*), Citronnier (*Citrus limon*), Mandarinier (*Citrus reticulata*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), etc.



Pommier



Prunier

LES ARBRES DE TAILLE MOYENNE ET LES ARBUSTES :

L'association de différents arbres et arbustes permet de créer une variation dans les formes, les volumes et les textures. L'ensemble végétal ainsi créé permet de marquer l'espace, de valoriser un lieu ou d'agréments un espace laissé libre.

Il convient de planter des arbres et des arbustes dont le volume est adapté à l'espace dont ils disposent, que ce soit pour le volume aérien ou souterrain. Dès la plantation, il faut anticiper l'encombrement que prendra la plante adulte, et ce notamment lorsque l'on plante près des bâtiments.

Les arbres et les arbustes constituent un réseau de corridors écologiques permettant le déplacement de la faune et le lien entre le milieu urbain et le milieu rural. Ils contribuent ainsi au maintien de la biodiversité.

LES ARBRES DE TAILLE MOYENNE

- Bouleau / *Betula verrucosa*
- Alisier blanc / *Sorbus aria*
- Sorbier des oiseleurs / *Sorbus aucuparia*
- Erable champêtre / *Acer campestre*
- Charme / *Carpinus betulus*



Alisier blanc

LES ARBUSTES CHAMPETRES A FEUILLES CADUQUES

- | | |
|---|---|
| - Erable champêtre / <i>Acer campestre</i> | - Cornouiller sanguin / <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Charme / <i>Carpinus betulus</i> | - Prunellier / <i>Prunus spinosa</i> |
| - Noisetier / <i>Coryllus avellana</i> | - Sureau noir / <i>Sambucus nigra</i> |
| - Fusain d'Europe / <i>Evonymus europaeus</i> | - Cytise / <i>Laburnum anagyroides</i> |
| - Viorne obier / <i>Viburnum opulus</i> | - Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) |
| - Viorne lantane / <i>Viburnum lantana</i> | - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) |

PLU de MONTGERAIN

Règlement

Aménagement Environnement Topographie

LES ARBUSTES DE PARCS ET JARDINS A FEUILLES**CADUQUES :**

- Seringat / *Philadelphus coronarius*
- Groseiller fleurs / *Ribes sanguineum*
- Forsythia / *Forsythia intermedia*
- Spirée / *Spirea vanhouttei*
- Weigela / *Weigela sp.*
- Cassis / *Ribes nigrum*



Cytise

LES ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES :

- Abelia / *Abelia grandiflora*
- Troëne commun / *Ligustrum atrovirens*
- Buis / *Buxus sempervirens*
- Houx / *Ilex aquifolium*
- Mahonia / *Mahonia aquifolium*
- Chèvrefeuille / *Lonicera caprifolium*



Cornouiller sanguin en hiver

LES HAIES

Les haies servent à délimiter l'ensemble ou une partie de l'espace. Elles séparent différents espaces et surtout créent une intimité dans le jardin. Libres ou taillées, les haies en limite d'espace public, comme les murs de clôture en briques, sont un fil reliant les habitations les unes aux autres.

Les haies mélangées de différentes essences de végétaux sont plus résistantes aux maladies, donnent la possibilité de réaliser des compositions paysagères plus intéressantes, maintiennent la biodiversité floristique et faunistique et participent à une meilleure harmonie entre le végétal et le bâti.

Les haies de type Thuya, Cyprès ou Laurier banalisent les paysages du fait de leur utilisation massive. Leur aspect compact les a parfois assimilé à du «béton vert» créant souvent des barrières visuelles dans les paysages.

- | | |
|---|---|
| - Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) | - Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| - Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraeaster</i>) | - Bouleau commun (<i>Betula pendula</i>) |
| - Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) | - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| - Aulne commun (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>) |
| - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | - Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) |
| - Aubépine blanche (<i>Crataegus monogyna</i>) | - Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) |
| - Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) | - Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>) | - Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>), |
| - Saule Marsault (<i>Salix caprea</i>), | - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>), |

PLU de MONTGERAIN**Règlement**

Aménagement Environnement Topographie

- Saule fragile (*Salix fragilis*),
- Saule cendré (*Salix cinerea*),
- Viorne obier (*Viburnum opulus*).

VEGETAUX A NE PAS UTILISER :

- Banalisation : Thuya (*Thuya occidentalis*), etc.

VEGETAUX A EVITER OU A UTILISER AVEC PRECAUTION :

- Toxiques : Ailanthé (*Ailanthus altissima*) ; Cotoneaster (*Cotoneaster franchetti*) ; Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Troène commun (*Ligustrum vulgare*)



Charme commun



Aubépine blanche

AUTRES ESPECES

LES ESPECES TAPISSANTES ET GRIMPANTES : Clématite des haies (*Clematis vitalba*), Houblon commun (*Humulus lupulus*),

Dans un jardin, le vertical est aussi important que l'horizontal. Les plantes grimpantes permettent d'agrémenter les surfaces verticales des espaces extérieurs. Elles peuvent recouvrir les portiques, pergolas, murs, pylônes, tonnelles, troncs d'arbres, etc. Il est important de choisir l'essence à planter en fonction du type de support approprié.

VEGETAUX A EVITER OU A UTILISER AVEC PRECAUTION :

- Toxiques : Chèvrefeuille commun (*Lonicera caprifolium*), Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), Lierre commun (*Hedera helix*), etc.

EXEMPLES DE QUELQUES VEGETAUX RECOMMANDES POUR STABILISER LES TALUS CALCAIRES

LES ARBUSTES

- Buddléa, arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Baguenaudier, arbre à vessies (*Colutea arborescens*)

PLU de MONTGERAIN

Règlement

Aménagement Environnement Topographie

- Sureau (*Sambucus nigra*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

VIVACES DE SOLEIL

- Achillées (*Achille sp.*)
- Cota des teinturiers (*Anthemis tinctoria*)
- Epervières (*Hieracium sp.*)
- Valérianes (*Valeriana sp.*)
- Mauves (*Malva sp.*)

- Centaurées (*Centaurea sp.*)
- Euphorbes (*Euphorbia sp.*)
- Pivoines (*Paeonia sp.*)
- Asters (*Aster sp.*)

ESPECES D'OMBRE (bulbes et rhizomes)

- Jacinthe des bois (*Hycinthoides non-scripta*)
- Narcisses (*Narcissus sp.*)
- Anémones des bois (*Anemone sylvestris*)
- Hellebores diverses
- Sceau de salomon (*Polygonatum sp.*)
- Euphorbes (*Euphorbia*)

ANNEXE 3

LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME

Se reporter à la pièce « Éléments protégés par l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme » pour des informations complémentaires.

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
MONTGERAIN			
ÉLEMENTS DE PAYSAGE			
Pa	Chaussée Brunehaut	Arbre	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; • En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pb	Chaussée Brunehaut	Groupement d'arbres / Haie	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; • En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pc	Rue de St-Martin-aux-Bois	Haies	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; • En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pd	Chemin d'exploitation (entre la rue de Ménévillers et la rue de St-Martin-aux-Bois)	Groupement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; • En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pe	Rue de Ménévillers	Arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; • En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Pf	Rue de Coivrel – Rue des Prés (ancien terrain de jeu de paume)	Arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; • En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pg	Rue des Prés	Haies / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; • En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Ph	Rue des Prés	Groupe ment d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; • En cas de coupe, remplacement obligatoire par une essence choisie dans la liste des essences végétales conseillées en annexe du règlement.
Pi	VC n°4 de Montgérain à Tricot	Haies / Alignement d'arbres	• Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité ; • En cas de coupe, remplacement obligatoire par la même essence.
ÉLÉMENTS BATIS DU PATRIMOINE			
P1	Rue de Coivrel – Place de la Mairie	Murs de clôtures	• Démolition interdite ; • Maintien obligatoire des ouvertures existantes ; • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (briques) ; • Toute rénovation devra permettre de maintenir le caractère du mur avec mise en œuvre identique ; • Tout(e) nouvel(le) percée /accès dans l'enceinte du mur est interdit(e).
P2	Place de la Mairie	Calvaire – Croix de Montgérain	• Destruction et déplacement interdits.
P3	Rue de l'église	Eglise	• Démolition interdite • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'édifice existant (matériaux utilisés (pierres ou briques), ouvertures, toitures ...)
SENTES ET CHEMINS			
P4	Chemin d'exploitation (entre la rue de Ménévillers et la rue de St- Martin-aux-Bois)	Sente	• Maintien du chemin obligatoire ; • Accès autorisé sous conditions (piétons et activités agricoles exclusivement) ; • Viabilisation interdite du chemin.

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P5	Sente permettant le bouclage entre la rue des Prés et la rue du Bois	Sente	• Maintien du chemin obligatoire ; • Accès autorisé sous conditions (piétons et activités agricoles exclusivement) ; • Viabilisation interdite du chemin.