

Département de l'Oise

COMMUNE DE VALESCOURT

4a

PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire,
Jean-Pierre PRIEM



ARRÊT

Vu pour être annexé à la délibération
du : 29 janvier 2019

ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du :
8 novembre 2019

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération
du : 18 février 2020

EXÉCUTOIRE

A compter du :

Règlement

Modification simplifiée n°1 - Dossier approuvé en date du 29/11/2022

Aménagement Environnement Topographie

2 rue de Catillon - B.P.225
60132 St Just-en-Chaussée

Tel : 03 44 77 62 30
Fax : 03 44 77 62 39



Société A Responsabilité Limitée de Géomètre-Experts
E-mail : aet.geometres@wanadoo.fr
Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

12-14, Rue St Germain
60200 Compiègne

Tel : 03 44 20 28 67
Fax : 03 44 77 62 39

Réalisé par ARVAL

Agence d'urbanisme MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 Fax : 03 44 39 04 61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 5
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone UA	page 6
CHAPITRE 2 Dispositions applicables à la zone UB	page 18
CHAPITRE 3 Dispositions applicables à la zone UE	page 28
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	page 35
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone A	page 36
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	
CHAPITRE 1 Dispositions applicables à la zone N	page 44
TITRE IV - ANNEXES DOCUMENTAIRES	page 52
GLOSSAIRE	page 53
EXTRAIT DU CODE CIVIL	page 64
Guide de recommandations paysagères du Plateau Picard	(copie ci-annexée)
Plaquettes de recommandations paysagères ("Plantons dans l'Oise" et "Arbres et haies de Picardie")	(copie ci-annexée)
Liste des essences envahissantes du PNR Oise Pays de France	(copie ci-annexée)

Le glossaire figurant en annexe du présent document vient apporter des précisions sur le sens des termes employés dans les différents articles du règlement. En outre, la justification des dispositions réglementaires figurant dans le dernier chapitre du rapport de présentation permet d'aider à la traduction de la règle en cas de litige sur son interprétation.

DISPOSITIONS GENERALES

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 de la Commune de Valescourt.

ARTICLE 2

Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- a)** Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des Règles Générales d'Urbanisme qui continuent cependant à s'appliquer.
- b)** Les dispositions prévues aux titres I, II, III, IV et V 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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zone urbaine (indicatif U), en zone agricole (indicatif A) et en zone naturelle et forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones.

Dans chacun des chapitres, ces 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 d'utilisation du sol (article 14)
- Section IV Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements (articles 15 et 16)

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER)
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L 113-1 et L 113-2 (article L 130-1 jusque fin décembre 2015) du Code de l'Urbanisme
- Les éléments de paysage ou de patrimoine bâti à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 (article L 123-1-5 jusque fin décembre 2015) du Code de l'Urbanisme
- Les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

ARTICLE 4**Adaptations mineures**

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux articles 3 à 16 des règlements de zone.
- Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5**Permis de démolir**

- En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

ARTICLE 6**Droit de préemption urbain**

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune de Valescourt peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au PLU.

ARTICLE 7**Régime applicable aux aménagements et travaux divers**

Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

RAPPELS

-
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les massifs boisés de plus de 4 ha, dans les espaces boisés classés en application des articles L.113-1 et L.113-2 (article L.130-1 jusqu'à fin décembre 2015) du Code de l'urbanisme. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
 - Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
 - Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Zone mixte correspondant aux terrains déjà urbanisés du bourg, comprenant principalement des constructions anciennes implantées généralement en ordre continu et à l'alignement des voies.

Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques, notamment des corps de ferme en activité.

Le **secteur UAf** est voué aux corps de ferme en activité au sein de la trame bâtie, pour lequel des dispositions règlementaires sont adaptées aux besoins et au fonctionnement de l'activité agricole.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- En dehors du secteur UAf, les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sols (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux, ainsi que les piscines enterrées.
- Les groupes de garage non liés à une opération à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou d'aménagement.

Article UA 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur UAf uniquement :

- La construction, l'aménagement et l'extension des constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles en tant qu'entité bâtie du corps de ferme, si elles existent au moment de l'entrée en vigueur du plan, et à leur diversification. Ces constructions et installations seront implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Section II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 3 mètres.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques, sauf impossibilité technique.

Article UA 4 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (y compris aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées par infiltration ou stockage sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UA 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles et les installations nouvelles seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise des voies publiques.

Dans ce cas, une continuité visuelle sera assurée sur l'ensemble de la façade du terrain par une clôture (telle que définie à l'article 11 : clôtures) édifiée dans le prolongement de la construction implantée à l'alignement de la voie publique (hors accès)).

- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques.

Dans ce cas, la continuité de l'alignement du bâti sur la rue sera assurée par une clôture (telle que définie à l'article 11 : clôtures) (hors accès).

- Pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 5 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

Les piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin, où en cas d'impossibilité resteront non visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain.

Dans tous les cas, l'implantation ou l'aménagement de la construction devra permettre de conserver un accès à l'arrière du terrain (largeur minimum de 3 mètres).

- La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principal des constructions environnantes.

- Sauf dans le secteur UAf, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux ou de services ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain (totalité de la construction comprise).

- La réparation ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux ou de services située à plus de 25 mètres de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain est admise dans la mesure où il n'y a pas de création d'un logement supplémentaire.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du village.

Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Dans le cas des constructions nouvelles et des installations nouvelles (y compris leurs extensions) venant en retrait de l'alignement de la voie publique, elles seront implantées :

- Soit sur une des limites séparatives.

Une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée par rapport aux autres limites. Dans ce cas, les constructions ne pourront être implantées d'une limite séparative à l'autre.

- Soit en retrait des limites séparatives.

Elle devra alors respecter une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites.

- Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives (sauf d'une limite latérale à l'autre) dans le cas où la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3.50 mètres et si le toit ne comporte qu'une seule pente orientée vers l'unité foncière.

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ainsi que pour les équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

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

Entre deux constructions à usage d'habitation, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements d'intérêt général.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

Article UA 9 - Emprise au sol

- Dans l'ensemble de la zone (sauf dans le secteur UAf), l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.
- L'emprise au sol des constructions peut être portée à 60% de la surface du terrain dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités artisanales. Dans le secteur UAf, elle peut atteindre 80% de la surface du terrain pour les constructions à usage d'activité agricole.
- Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UA 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions principales est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation, de commerces, services ou bureaux est limitée à 9 mètres au faîtage,

- La hauteur des équipements ou installations présentant un intérêt général est limitée à 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.
- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Article UA 11 - Aspect extérieur

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

Les éléments de patrimoine bâti repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1-5 (articles L 151-19 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de rénover ces éléments de patrimoine. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ

Les façades pourront être réalisées :

- en matériaux enduits de teinte ton pierre,
- en pierres naturelle de pays,
- en briques rouges vieilles de pays,
- en bardages bois
- en bardages métalliques de teinte sombre.

Les teintes autorisées pour les bardages sont la gamme de brun, de vert foncé, de gris, de bleu ou encore la teinte pierre naturelle de pays.

Les façades auront au plus deux teintes. Une troisième teinte est cependant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits, en pierres naturelles de pays ou en briques rouge vieilles de pays.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique, en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction. Sont autorisés les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :
Les façades existantes en briques ou pierres appareillées (pierres de taille et/ou moellons en façade, chaînage et encadrement des ouvertures, etc.), visibles depuis la rue qui dessert le terrain, resteront apparentes (ni peintes, ni enduites, ni recouvertes d'un autre matériau).

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les modénatures existantes traditionnelles en pierres, briques ou moellons ainsi que les ornements de façade (mozaïques, frises, moulures,...) seront conservés, au moins pour les façades donnant sur l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduit au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle de pays.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de même teinte que la pierre.

Lorsque les façades sont faites en briques rouges apparentes, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge de teinte similaire à celle observée sur le bâti ancien du village sera utilisée.

Pour les façades des abris de jardin et des abris pour animaux, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

La largeur des portes de garage ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade sur rue de la construction principale neuve.

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Les ouvertures :

Sur les façades visibles depuis l'espace public les baies principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de

la construction principale visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain, les fenêtres des baies principales seront à deux vantaux et auront au moins trois carreaux par vantail.

Sur les ouvertures nouvelles (y compris des constructions nouvelles), les fenêtres auront une ouverture à la française et les volets des baies principales seront à un ou deux battants. Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Sur les constructions anciennes en pierres ou briques apparentes, les volets traditionnels existants (à un ou deux battants ouvrant à la française) seront conservés lors de rénovation (ou remplacement) des menuiseries, au moins sur la façade visible depuis l'espace public. Sur les constructions existantes, les persiennes métalliques restent acceptées dès lors qu'elles existent au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

La forme des ouvertures sur une construction existante pourra être conservée lors de rénovation (pose de nouvelle menuiserie ou création à l'identique d'une nouvelle ouverture).

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une ou plusieurs teinte(s) choisie(s) dans la gamme de gris, de blanc, de vert, de rouge bordeaux, de brun ou de bleu.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à au moins 2 pentes.

Les pentes des toitures principales des constructions seront comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale.

Aucune pente de toiture n'est appliquée dans les cas suivants (nombre et degrés de pentes) :

- Dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension d'une construction existante,
- Dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ou en complément d'un bâtiment existant ayant une pente de toiture différente.
- Dans le cas d'équipements publics,

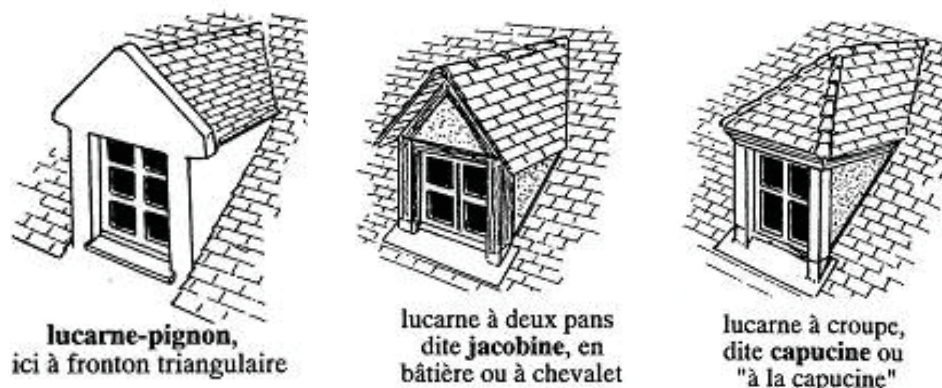
Les toits terrasses sont autorisés dans les cas cités précédemment.

Les annexes isolées implantées en limites séparatives (sauf d'une limite latérale à l'autre) ne doivent comporter qu'une seule pente orientée vers l'unité foncière.

La couverture des habitations (hors toit terrasse, vérandas et pergolas) sera réalisée en tuile ou en ardoise naturelle (ou aspect ardoise naturelle). La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée. Le zinc pourra être utilisé sur les pentes plus faibles autorisées par le présent règlement.

Pour les couvertures des abris de jardin et des abris pour animaux, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture et seront ordonnancées par rapport aux ouvertures de la façade, sauf impossibilité technique. Elles seront plus hautes que larges de type à fronton (pierre ou bois), à capucine (croupe) ou jacobine (à bâtière). Les lucarnes de type chien-assis sont interdites.



Côté rue, les châssis de toiture (ou fenêtre de toit) sont limités au nombre d'ouverture principale existant sur la façade de la construction.

Les châssis de toit seront intégrés au versant de la toiture par une pose encadrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction.

Le tubage métallique, visible depuis l'emprise publique :

- * sur la toiture, sera de couleur noir ou rouge en harmonie avec les couleurs de la toiture
- * sur la façade, sera en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la façade.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures (hors mur de soutènement) est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique, et est limitée à 2,00 mètres (sauf restauration et prolongement des clôtures existantes qui pourront conserver leur hauteur).

Les clôtures donnant sur les voies publiques et emprises publiques (hors chemin du Tour de Ville et chemin de la sente du Pré Bouchard) correspondront :

- Soit à un mur plein, compris entre 1,20 m et 1,80 m de hauteur (sauf murs de clôture situés dans le prolongement de murs existants qui pourront conserver la même hauteur que la clôture du terrain voisin),
- Soit à un muret de soubassement, compris entre 0,50m et 1,20 m de hauteur.

Ces murs et murets seront réalisés :

- Soit en pierre naturelle de pays ou briques rouges vieilles de pays (ou parement en pierre naturelle de pays ou briques rouges de pays),
- Soit en moellons de pays enduits à pierres vues au mortier de chaux de même teinte que le matériau principal
- Soit en matériaux enduits de teinte ton pierre

Le muret de soubassement sera obligatoirement surmonté :

- Soit d'une grille en métal (y compris aluminium),
- Soit d'une barrière

Le muret pourra être doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays.

- Soit d'un grillage rigide de couleur sombre posé sur poteaux à profilés fins de même teinte, doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays.

Sur les limites séparatives et pour les clôtures donnant sur le chemin du Tour de Ville et la sente du Pré Bouchard, les clôtures seront limitées à 2 mètres de hauteur. Elles seront comme sur rue et pourront également correspondre à une plaque de béton (mur ou muret) teintée dans la masse (la teinte béton gris est interdite), panneaux bois ou matériaux composites.

Les portails et les grilles seront dans la même gamme de couleur que les menuiseries (gamme de gris, de blanc, de vert, de rouge bordeaux, de brun ou de bleu).

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues à celle des matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques et les boîtes à lettres ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux en pierres, en moellons, ou enduits suivantes les teintes autorisées ci-dessus).

Article UA 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :
 - Une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places par logement, dont au moins une place restera non imperméabilisée,
 - Au moins deux places par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant dont au moins une place restera non imperméabilisée,
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de deux logements pour l'accueil de visiteurs,
 - Au moins une place de stationnement d'un vélo par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, établissements artisanaux, il est exigé :
 - Au moins 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de la construction,
 - Au moins une place de stationnement des vélos par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, gîtes et chambre d'hôtes :
 - Au moins 1 place par chambre.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées l'une derrière l'autre, et de dimension satisfaisante. Pour les stationnements perpendiculaires non encloisonnés, il est exigé au minimum :

- Soit une largeur de 2,35 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6 minimum.
- Soit une largeur 2,50 m et une longueur 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

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

Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), surface non imperméabilisée, hors circulations et stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ainsi qu'au « Guide de recommandations paysagères » du Plateau Picard. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UA 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Section IV -

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UA 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

Article UA 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone mixte correspondant aux terrains déjà urbanisés du village, comprenant principalement aux extensions récentes de type pavillonnaires généralement implantées en retrait des voies publiques. Elle englobe de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques.

Il est rappelé qu'une partie de la zone UB est soumise aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du dossier PLU).

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- Toute nouvelle construction ou installation sur sous-sols (sauf vide-sanitaire), entendu comme étant les parties de la construction situées en dessous du terrain naturel avant travaux, ainsi que les piscines enterrées.
- Les groupes de garage non liés à une opération à usage d'habitation.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.

- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction ou d'aménagement.

Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) En plus de ce qui n'est pas interdit à l'article 1, sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 300 m de la voie ferrée Paris/Lille – voie classée de catégorie 1 - suivant l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2016, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan annexé au PLU.

Section II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques, sauf impossibilité technique.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (y compris aménagement de l'existant), les eaux pluviales devront être collectées et gérées par infiltration ou stockage sur l'unité foncière, sauf impossibilité technique ou présence d'un réseau public de collecte des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et les installations nouvelles seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique qui dessert le terrain.
- Pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 5 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.
- Les piscines et leur abri sont autorisés sur la façade côté jardin, où en cas d'impossibilité resteront non visibles depuis la voie publique qui dessert le terrain.
- La ligne de faîtage principale sera parallèle à la rue ou dans l'axe principale des constructions environnantes.

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de services, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain (totalité de la construction comprise).

- La réparation ou l'extension d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux ou de services située à plus de 25 mètres de l'alignement de la voie publique qui dessert le terrain est admise dans la mesure où il n'y a pas de création d'un logement supplémentaire.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du village.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions et les installations nouvelles (y compris leurs extensions) peuvent s'implanter :

- o Soit sur une des limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport à l'autre limite.
- o Soit à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 3 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives (sauf d'une limite latérale à l'autre) dans le cas où la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3.50 mètres et si le toit ne comporte qu'une seule pente orientée vers l'unité foncière.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ainsi que pour les équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

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

Entre deux constructions à usage d'habitation, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements d'intérêt général.

Les règles ci-avant sont applicables aux terrains ou lots résultant d'une division, y compris les lots issus d'un lotissement ou d'un PC valant division (en propriété ou jouissance). Les règles ne sont donc pas applicables au terrain d'assiette de l'ensemble du projet mais aux terrains ou lots qui en résultent.

Article UB 9 - Emprise au sol

- Dans l'ensemble de la zone, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, ni dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions principales est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation, de commerces, services ou bureaux est limitée à 9 mètres au faîtage,
- La hauteur des annexes isolées est limitée à 5 mètres au faîtage, réduite à 3,50 mètres au faîtage pour une annexe implantée en limites séparatives.
- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.
- Dans tous les cas, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'entrée en vigueur du PLU pourra être conservée en cas d'extension ou de réparation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Article UB 11 - Aspect extérieur

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

POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ

Les façades pourront être réalisées :

- en matériaux enduits de teinte ton pierre,
- en pierres de naturelle de pays,
- en briques rouges vieilles de pays,
- en bardages bois,
- en bardages métalliques de teinte sombre.

Les teintes autorisées pour les bardages sont la gamme de brun, de vert foncé, de gris, de bleu ou encore la teinte pierre naturelle de pays.

Les façades auront au plus deux teintes. Une troisième teinte est cependant autorisée pour le soubassement dès lors qu'il est réalisé en matériaux enduits, en pierres naturelles de pays ou en briques rouges vieilles.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique, en harmonie avec la teinte dominante de la façade de la construction. Sont autorisés les matériaux translucides garantissant un éclairage naturel à l'intérieur du bâtiment ou répondant à l'installation de dispositifs visant à la valorisation des énergies renouvelables.

Les menuiseries peintes auront une couleur proche ou identique avec celle des bardages ou matériaux utilisés sur la façade.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS À VOCATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES)

- Les façades (pignon et mur gouttereau) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être enduit au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle de Pays.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de même teinte que la pierre.

Lorsque les façades sont en briques rouges apparentes, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge de teinte similaire à celle observée sur le bâti ancien du village sera utilisée.

L'utilisation du bois est autorisée (hors rondins).

Pour les façades des abris de jardin et des abris pour animaux, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Les ouvertures :

Sur les façades visibles depuis l'espace public, les baies principales seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics).

Sur les constructions nouvelles, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une ou plusieurs teinte(s) choisie(s) dans la gamme de gris, de blanc, de vert, de rouge bordeaux, de brun ou de bleu.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples et fins.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions seront à au moins 2 pentes.

Les pentes des toitures principales des constructions seront comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale.

Aucune pente de toiture n'est appliquée dans les cas suivants (nombre et degrés de pentes) :

- Dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension d'une construction existante,
- Dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ou en complément d'un bâtiment existant ayant une pente de toiture différente.
- Dans le cas d'équipements publics

Les toits terrasses sont autorisés dans les cas cités précédemment.

Les annexes isolées implantées en limites séparatives (sauf d'une limite latérale à l'autre) ne doivent comporter qu'une seule pente orientée vers l'unité foncière.

La couverture des habitations (hors toit terrasse, vérandas et pergolas) sera réalisée en tuile ou en ardoise naturelle (ou aspect ardoise naturelle). La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée. Le zinc pourra être utilisé sur les pentes plus faibles autorisées par le présent règlement.

Pour les couvertures des abris de jardin et des abris pour animaux, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine (croupe) ou jacobine (à bâtière). Les lucarnes de type chien-assis sont interdites.

Côté rue, les châssis de toiture sont limités au nombre d'ouverture principale existant sur la façade de la construction.

Les châssis de toit seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierres, en briques rouges, ou matériaux enduits ton pierre de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés et inclus à l'intérieur de la construction.

Le tubage métallique, visible depuis l'emprise publique :

- * sur la toiture, sera de couleur noir ou rouge en harmonie avec les couleurs de la toiture
- * sur la façade, sera en harmonie avec les matériaux et les couleurs de la façade.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. La hauteur des clôtures (hors mur de soutènement) est mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique, et est limitée à 2,00 mètres (sauf restauration et prolongement des clôtures existantes qui pourront conserver leur hauteur).

Les clôtures donnant sur les voies publiques et emprises publiques (hors chemin du Tour de Ville et chemin de la sente du Pré Bouchard) correspondront :

- Soit à un mur plein, compris entre 1,20 m et 1,80 m de hauteur (sauf murs de clôture situés dans le prolongement de murs existants qui pourront conserver la même hauteur que la clôture du terrain voisin),
- Soit à un muret de soubassement compris entre 0,50 m et 1,20 m de hauteur

Ces murs et murets seront réalisés :

- Soit en pierre naturelle de pays (ou parements) ou en briques rouges vieilles de pays (ou parements),
- Soit en moellons de pays enduits à pierres vues au mortier de chaux de même teinte que le matériau principal
- Soit en matériaux enduits de teinte ton pierre naturelle de pays.

Le muret de soubassement sera obligatoirement surmonté :

- Soit d'une grille en métal (y compris aluminium),
- Soit d'une barrière

Le muret pourra être doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays.

- Soit d'un grillage rigide de couleur sombre posé sur poteaux à profilés fins de même teinte, nécessairement doublé ou non d'une haie taillée composée d'essences de pays.

Sur les limites séparatives et pour les clôtures donnant sur le chemin du Tour de Ville et la sente du Pré Bouchard, les clôtures seront limitées à 2 mètres de hauteur. Elles seront comme sur rue et pourront également correspondre à une plaque de béton (mur ou muret) teintée dans la masse (la teinte béton gris est interdite), panneaux bois ou matériaux composites.

Les portails et les grilles seront dans la même gamme de couleur que les menuiseries (gamme de gris, de blanc, de vert, de rouge bordeaux, de brun ou de bleu).

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre utiliseront des teintes analogues à celle des matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les coffrets électriques et les boîtes à lettre ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux en pierres, en moellons, ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus).

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises des voies ouvertes à la circulation publique.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé :
 - Une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher de la construction, avec au minimum 2 places par logement, dont au moins une place restera non imperméabilisée,
 - Au moins deux places par logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant dont au moins une place restera non imperméabilisée,
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, il sera aménagé une place supplémentaire par tranche de deux logements pour l'accueil de visiteurs,
 - Au moins une place de stationnement d'un vélo par logement réalisé dans un immeuble d'habitat collectif.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, établissements artisanaux, il est exigé :
 - Au moins 1 place par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher de la construction,
 - Au moins une place de stationnement des vélos par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes et restaurants :
 - Au moins 1 place par chambre.
 - Au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées l'une derrière l'autre, et de dimension satisfaisante. Pour les stationnements perpendiculaires non encloués, il est exigé au minimum :

- Soit une largeur de 2,35 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 6 minimum.
- Soit une largeur 2,50 m et une longueur 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

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

Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), surface non imperméabilisée, hors circulations et stationnement.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 (article L 130-1 jusqu'à fin décembre 2015) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1-5 (articles L 151-19 et L151-23 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ainsi qu'au « Guide de recommandations paysagères » du Plateau Picard. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Section IV -

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UB 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

Article UB 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Zone urbaine équipée, réservée à l'accueil d'activités économiques en lien avec l'activité existante au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U. (Foyer Handi-Aide).

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les habitations nouvelles autres que celles autorisées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale à usage d'habitation de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

Article UE 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les installations classées ou non à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en oeuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou la direction des établissements autorisés. Elles seront soit accolées au bâtiment principal autorisé ou reliées à celui-ci par un élément assurant une continuité du bâti, soit incluses dans le volume de ce bâtiment.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont les moins visibles possible depuis l'espace public.

- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site.

Section II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Accès et voirie

- Les constructions et installations doivent avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de l'enlèvement des déchets ménagers et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

- Les eaux pluviales seront collectées et gérées sur la parcelle ou sur l'emprise de la zone aménagée, à partir d'un pré-traitement adapté (bassin d'infiltration dans le sol, déshuileur, décanteur, etc.) avant rejet. Les aménagements réalisés seront à la charge du propriétaire.

Autres réseaux :

- Toute construction ou installation qui le requiert sera raccordée aux réseaux électrique et téléphonique par des câbles en souterrain.

Article UE 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UE 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions et leurs extensions à usage d'activités seront implantées à au moins 5 mètres de l'emprise des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles ne créent pas une gêne à la circulation et s'insèrent convenablement à la zone.

Article UE 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions ou les installations et les dépôts seront réalisés à au moins ~~6~~ 3 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

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

Non réglementé.

Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

Article UE 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 12 mètres, comptés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues). Cette hauteur pourra être dépassée par la végétation qui serait réalisée sur une toiture végétalisée.
- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

Article UE 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

- **Les façades :**

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.

Les façades seront réalisées soit :

- en bardages peints,
- en bois naturel,
- en matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.),
- en briques rouges vieillies ou en pierre de Pays,
- en mur rideau d'éléments verriers
- en façade végétalisée.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte ton pierre de Pays rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les façades auront au plus deux teintes, en acceptant une troisième teinte sur 25% d'un seul tenant de la façade principale. En cas d'extension d'une construction existante à usage d'activités, la partie nouvellement réalisée aura la même teinte que celle existante.

- **Les toitures :**

Les matériaux autorisés en couverture de toiture sont :

- la tuile,
- l'ardoise,
- le bardage prélaqué,

- le bardeau d'asphalte (ou shingle),
- la toiture végétalisée dès lors que celle-ci vise à une réduction de la consommation énergétique de la construction et participe à l'insertion paysagère du bâtiment.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique en dehors des éléments translucides permettant une luminosité naturelle à l'intérieur de la construction, ou des installations valorisant le recours aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.

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

- Les annexes :

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

- Clôtures

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

Elles seront constituées d'une haie vive doublée d'un grillage sombre posé sur poteaux de même teinte ou d'un barreaudage ou d'un grillage rigide reposant sur un soubassement maçonné (les plaques béton en soubassement sont autorisées) de 0,60 mètre de hauteur maximum. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres (sauf réglementation spécifique).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone, à condition que l'aspect extérieur de la construction respecte les caractéristiques architecturales de la commune.

Article UE 12 - Stationnement des véhicules

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

- Pour les établissements artisanaux :
 - Au moins une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction.

De plus, dans les emprises de stationnement doivent être prévus d'une part, les emplacements nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires assurant l'approvisionnement des établissements et d'autre part, des aires d'évolution suffisantes pour le chargement et le retournement de ces mêmes véhicules.

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- Au moins 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction,
- Au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher

- Pour les logements autorisés :
 - Au moins 2 places de stationnement par logement.

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

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, installations et stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager comportant engazonnement et plantations. Au moins 20% de l'emprise du terrain nouvellement aménagé sera ainsi traitée, notamment le long des voies et espaces publics.
- Les dépôts doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide d'essences de pays.
- Les nouvelles aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier avec au moins un arbre pour 6 places.
- Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du C.A.U.E. "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible sur le site internet du C.A.U.E. de l'Oise, à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ainsi qu'au « Guide de recommandations paysagères » du Plateau Picard. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UE 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Section IV -

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article UE 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue.

Article UE 16 – En matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à usage d’habitat ou d’activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

Zone agricole non équipée, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle correspond à l'ensemble des terrains en cultures situés sur le plateau picard, en dehors des espaces à fortes sensibilités environnementales (fond de vallée humide, ZNIEFF, bois de Valescourt, Bosquet de Dauchy, corridor écologique) ou paysagères (abords immédiats des franges du village).

Section I -**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

Article A 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles (relevant ou non du régime des installations classées), ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement, s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et à leur diversification.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui en sont le complément normal, à condition que ces constructions à usage d'habitation soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient implantées à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'un abri pour animaux par tranche de 1 hectare est limitée à 50 m² d'emprise au sol.
L'emprise au sol de l'abri pour animaux autorisé peut être augmentée de 20% si l'emprise au sol globale en résultant ne dépasse 10% de la surface de l'unité foncière.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère agricole de la zone, et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont nécessaires à l'activité agricole, ou entrant dans le cadre d'aménagement d'utilité publique.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD916 – voie classée de catégorie 3 sur la totalité de la traversée de la commune -, et situé dans une bande de 300 m de la voie ferrée Paris/Lille – voie classée de catégorie 1 - suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur le plan annexé au PLU.

Section II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.

- Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD916 (au titre de l'article L151-38 du CU en vigueur au 01/01/2016).

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

- Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès de la mairie ; 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 :

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions neuves, les eaux pluviales seront collectées (par stockage ou infiltration) et gérées sur le terrain.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.

Article A 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions isolées devront être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD916 et de la voie ferrée.
- Avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques et emprises publiques

Dans le cas des constructions existantes, l'extension dans la continuité du bâtiment reste admise à condition que cette extension soit réalisée dans la continuité du faîtage existant.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les nouvelles constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.
- Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux cours d'eau.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

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

Non réglementé.

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des abris pour animaux, liés à un pâturage (hors bâtiment d'élevage) et limités à 50 m² d'emprise au sol, est limitée à 5 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants dépassant cette hauteur.
- Un dépassement ponctuel des hauteurs maximales autorisées est admis pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur éolien, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Article A 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage.

Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : ton bois, gamme de brun, de vert, ou de gris, ainsi que teinte ton pierre naturelle de pays dans la mesure où la construction est contiguë à la zone urbaine.

- **Les façades :**

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées de manière identique. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être :

- d'enduits au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte dans la gamme des tons pierre naturelle.
- d'un bardage bois, matériaux composites ou bardage métallique, faisant référence aux teintes des milieux naturels.

Sur les façades nouvelles qui seraient faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Sur les façades nouvelles qui seraient faites en briques rouges vieilles de pays, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge de teinte similaire à celle observée sur le bâti ancien du village sera utilisée.

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage), non peinte en usine, est interdit. Les façades et les menuiseries seront dans la même gamme de couleur des milieux naturels (ton bois, gamme de brun, de vert, ou de gris) ainsi que teinte ton pierre naturelle de pays.

Les abris pour animaux seront en bardage bois.

- Les toitures :

Les constructions à usage d'habitation autorisées auront au moins deux pentes comprise entre 35° et 50°.

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction ou installation spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables qui pourront adopter une autre teinte devant cependant rester proche ou similaire avec le reste de la toiture.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole)

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale. Les essences de pays seront utilisées.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

Article A 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement nécessaire à l'exploitation des installations et constructions doit être réalisé sur la propriété. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement.

Article A 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions de plus de 50 m² implantées aux champs devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres d'essences de Pays.

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple) ainsi que les installations similaires et les constructions et installations de petit gabarit liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers doivent être placées en des lieux peu visibles, ou masquées par un rideau de verdure composé d'essences de Pays.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 (article L 130-1 jusqu'à fin décembre 2015) du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1-5 (articles L 151-19 et L151-23 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ainsi qu'au « Guide de recommandations paysagères » du Plateau Picard. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

Section IV -

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article A 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture.

Article A 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages et du boisement. Elle correspond aux emprises boisées du territoire communal qui participent pleinement au cadre paysager et prend en compte les secteurs à fortes sensibilités environnementales et paysagères (périmètre de ZNIEFF et continuité écologique, zone humide associée au fond de vallée de l'Arrée identifiées par le SIVB, abords immédiats du village).

La zone naturelle comprend 4 secteurs :

- Le **secteur Np**, qui englobe les secteurs d'équipements d'intérêt collectif (terrain communal de sports et loisirs, terrain de moto-cross), est voué au maintien des équipements existants et au développement de nouveaux équipements d'intérêt collectif rue de Beauvais.
- Le **secteur Nj** correspond aux emprises occupées par des fonds de jardin à conserver entre le tissu bâti du bourg et la voie ferrée, et entre le tissu bâti du bourg et la vallée de l'Arrée, de façon à maintenir une ceinture verte autour du secteur aggloméré.
- Le **secteur Nz**, qui englobe l'ensemble du périmètre de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 « Larris et bois de Mont », également identifié en Espace Naturel Sensible (ENS) et support de continuité écologique, est voué à une bonne gestion et entretien des milieux naturels.
- Le **secteur Nhu**, qui correspond aux zones humides identifiées par le Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Brèche, est voué à la bonne gestion des milieux humides.

Section I -**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

Article N 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur Np :

- Les aménagements, constructions et installations nécessaires aux équipements ou

installations d'intérêt collectif à vocation de sports et de loisirs, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et d'être limités à 100 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nj :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage ou abris pour animaux sur une surface maximale de 12 m², pouvant atteindre 20 m² si la construction n'est fermée que sur 3 côtés au maximum.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol, sous condition de respecter la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nz :

- Les aménagements et installations qui seraient nécessaires à la bonne gestion des milieux naturels. Il est rappelé qu'au moment de la demande d'autorisation de construire dans un périmètre de ZNIEFF de type 1, l'autorité environnementale peut appliquer l'article L.411-1 du code de l'environnement (demande de réalisation d'une étude d'incidences faune/flore).

Dans le secteur Nhu :

- Les aménagements légers voués à une bonne gestion des milieux humides.
- Par unité foncière, un abri pour animaux par tranche de 1 hectare, limité à 50 m² d'emprise au sol et fermé sur 3 côtés maximum et présentant un caractère démontable (sans dalle béton).
- Les serres et tunnels d'une hauteur inférieure à 2 mètres sont autorisés s'ils sont nécessaires à une activité de maraîchage.

Dans le reste de la zone :

- Par unité foncière, la réfection, la réparation et l'extension limitée à 50 m² d'emprise au sol ou dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions et installations existantes à usage d'habitation et régulièrement édifiée au moment de l'entrée en vigueur du PLU, sans création de logements supplémentaires.
- La construction d'annexes aux habitations existantes régulièrement édifiée au moment de l'entrée en vigueur du P.L.U., dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, sans création de logements supplémentaires.
- Par unité foncière des propriétés déjà bâties au moment de l'entrée en vigueur du PLU, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 80 m² cumulés d'emprise au sol, sous conditions de respecter la qualité paysagère du site.

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'un abri pour animaux par tranche de 1 hectare, dans la mesure où leur dimension est limitée à 50 m² d'emprise au sol. L'emprise au sol de l'abri pour animaux autorisé peut être augmentée de 20% si l'emprise au sol globale en résultant ne dépasse 10% de la surface de l'unité foncière.

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, y compris du réseau ferroviaire et du réseau électrique, ainsi que les constructions et installations d'intérêt collectif (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD916 – voie classée de catégorie 3 sur la totalité de la traversée de la commune -, et situés dans une bande de 300 m de la voie ferrée Paris/Lille – voie classée de catégorie 1 - suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ce secteur de nuisances acoustiques est représenté sur plan annexé au PLU.

Section II -

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.

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

- Les chemins identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (article L151-38 depuis janvier 2016) ne peuvent être considérés comme des voies carrossables et ouvertes à la circulation publique. Les nouveaux accès sur ces chemins sont interdits.

- Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD916.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

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

Assainissement :

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions neuves, les eaux pluviales seront collectées (par stockage ou infiltration) et gérées sur le terrain.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.

Article N 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les nouvelles constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol devront être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 15 mètres de la RD916.
- Avec un retrait d'au moins 10 mètres des autres routes départementales.
- Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques et emprises publiques.

- Dans l'ensemble de la zone, l'extension dans la continuité ou en retrait des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU est autorisée.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension de construction existante qui pourra se faire en continuité du bâtiment existant.
- Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante à condition que l'extension ne réduise pas le recul existant.
- Les constructions nouvelles de plus de 50 m² d'emprise au sol doivent être implantées avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

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

Non règlementé

Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Article N 10 - Hauteur des constructions**Dans les secteurs Np:**

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 6 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nj :

La hauteur des constructions ou installations autorisées est limitée à 3 mètres au faîtage, porté à 5 mètres pour les abris pour animaux.

Dans le reste de la zone :

La hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage, à l'exception de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (réseau ferroviaire, réseau électrique, transformateur,

pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.).

Article N 11 - Aspect extérieur

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : bois, gamme de brun, de vert ou de gris, ainsi que la teinte ton pierre naturelle de pays à l'exception des constructions existantes.

Les éléments de patrimoine bâti repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1-5 (articles L 151-19 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de rénover ces éléments de patrimoine. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

- **Les façades :**

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Les sous-sols apparents seront traités avec autant de soin que les façades des constructions.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être :

- d'enduits au mortier bâtard ou à la chaux. Ces enduits doivent être lissés ou grattés, de teinte des milieux naturels (bois, gamme de brun, de vert ou de gris) ainsi que la teinte ton pierre naturelle de pays
- de bardage bois ou de matériaux composites, faisant référence aux teintes des milieux naturels.

Les façades en pierres (ou moellons) ou briques appareillées resteront apparentes (ni peintes, ni enduites).

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Lorsque les façades sont faites en briques rouges vieilles de pays, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge de teinte similaire à celle observée sur le bâti ancien du village sera utilisée.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes.
Les abris pour animaux seront en bardage bois.

- **Toiture**

Les toitures des constructions auront des pentes de 20° minimum. Pour l'aménagement, la réparation ou les extensions des constructions existantes, aucune pente de toiture n'est appliquée.

Les toitures des abris pour animaux, abris de jardin et des annexes aux constructions existantes pourront être à une pente.

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique (à l'exception des vérandas et des pergolas aménagés en extension d'une construction existante) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction ou installation spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables qui pourront adopter une autre teinte devant cependant rester proche ou similaire avec le reste de la toiture. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- **Clôtures** (hors clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière)

Les séparations de propriété doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale composées d'essences de pays, courantes et variées.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites (sauf pour le secteur de la centrale électrique).

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, sauf réglementation spécifique ou en cas de restauration d'une clôture existante où la hauteur de la clôture pourra être conservée.

A l'exception des murs en pierres existants, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

- **Dispositions diverses**

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple), ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles, ou masquées par un rideau de verdure composé d'essences de Pays.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, forage d'eau potable, etc.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux, teinte, etc.).

Article N 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement,
- au moins 1 place par logement ou chambre d'hébergement touristique (chambre d'hôte ou gîte).

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres d'essences de Pays.

Les citernes (de gaz ou de mazout par exemple) ainsi que les installations similaires et les constructions et installations de petit gabarit liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers doivent être placées en des lieux peu visibles, ou masquées par un rideau de verdure composé d'essences de Pays.

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 (article L.130-1 jusque fin décembre 2015) du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements. Toute coupe et abattage est soumis à déclaration préalable.

Les éléments de paysage et de patrimoine bâti repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1-5 (articles L 151-19 et L151-23 au 1er janvier 2016) du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée en mairie avant toute intervention. Leur entretien normal reste autorisé sans déclaration préalable.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ainsi qu'au « Guide de recommandations paysagères » du Plateau Picard. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites ; il convient, par ailleurs, de prêter attention aux essences allergisantes (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

Section III -**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)**

Non réglementé.

Section IV -**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Article N 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés en toiture auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture.

Article N 16 – En matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à usage d’habitat, les équipements et les constructions à usage d’activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

ANNEXES

DOCUMENTAIRES

GLOSSAIRE

- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- BAIES
- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)
- COMBLE
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
- DÉGAGEMENT (DEVANT UNE PLACE DE STATIONNEMENT)
- DEPOT DE MATERIAUX
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMPLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LARGEUR DU TERRAIN
- LOGEMENT
- LOTISSEMENT
- MODÉNATURES
- MUR GOUTTEREAU

-
- OPERATION GROUPEE
 - OUVERTURE « À LA FRANÇAISE »
 - PLACE DE STATIONNEMENT
 - SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
 - SURFACE DE PLANCHER
 - UNITE FONCIERE
 - VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC
 - VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)
 - ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)
 - ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERÉ (ZAD)

AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme devenu R421-23 depuis le 1^{er} janvier 2016)

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

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public, d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il 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 PLU 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 devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

ANNEXE

On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, etc.

BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage) ;

- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;

- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

(Articles abrogés)

Il correspond au rapport entre la surface de plancher hors-oeuvre nette (SHON) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

Exemple :

Sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,50, il pourra être construit $1\,000 \times 0,50 = 500$ m² de plancher.

COMBLE

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation.

DÉGAGEMENT (DEVANT UNE PLACE DE STATIONNEMENT)

Espace de circulation situé devant la place de stationnement et permettant d'effectuer les manœuvres nécessaires à l'accès à la place.

DEPOT DE MATERIAUX

Ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans un terrain, en particulier dans une cour ou un jardin.

DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU approuvé ou sur tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES

(se reporter à l'Article L.123-9 du Code de l'urbanisme devenu L151-41 dans sa version après le 1^{er} janvier 2016).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation de sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du PLU, correspond au plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

EMPRISE AU SOL

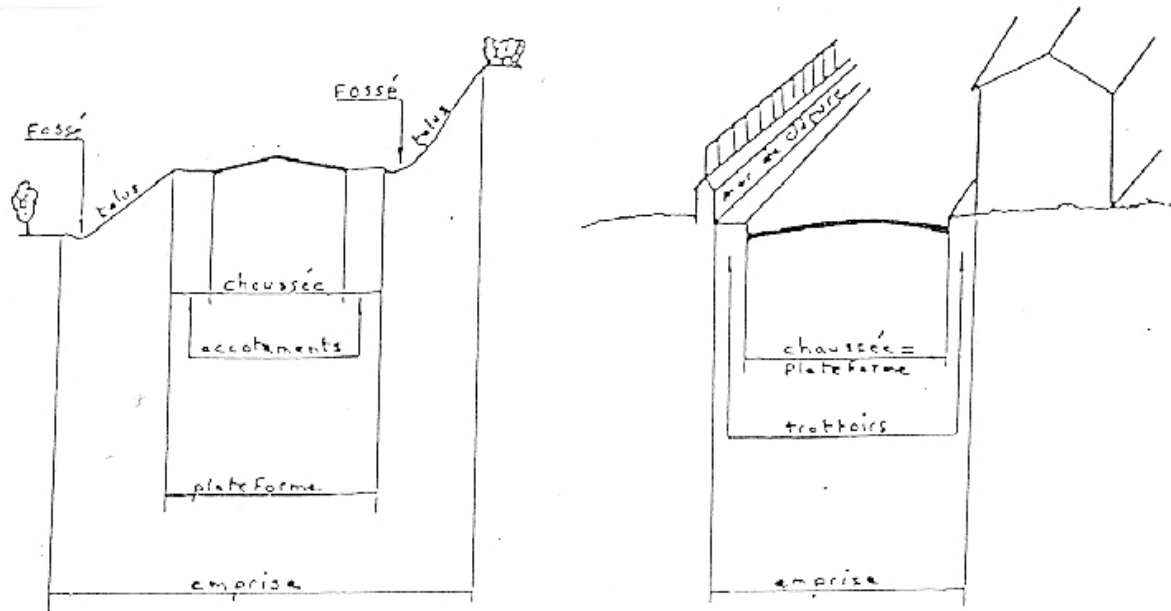
Projection du bâtiment sur le sol.

Exemples :

- Sur un terrain de 300 m², dans une zone où l'emprise au sol est égale à 25%, il pourra être construit $25/100 \times 300 = 75$ m² d'emprise au sol.

- Sur un terrain de 500 m², dans une zone où l'emprise au sol est égale à 40%, il pourra être construit $40/100 \times 500 = 200$ m² d'emprise au sol.
- Sur un terrain de 700 m², dans une zone où l'emprise au sol est égale à 25%, il pourra être construit $25/100 \times 700 = 175$ m² d'emprise au sol.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE



L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (*article L.311-1 nouveau Code forestier*).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (*livre I nouveau code forestier*)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (*article L.222-1 nouveau code forestier*)

- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme devenu R421-23 depuis le 1^{er} janvier 2016)

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.

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elle est entendue comme la distance observée entre tous points du bâtiment et les limites du terrain (limites latérales et fond de parcelle) sur lequel le bâtiment s'implante.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération de la qualité des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...

LARGEUR D'UN TERRAIN

La largeur du terrain est la distance comptée entre deux points situés sur chacune des limites séparatives latérales du terrain ; cette distance est parallèle à la voie qui dessert le terrain et est comptée à l'endroit où l'implantation du bâtiment est envisagée en cas de construction.

LOGEMENT

(Se reporter à l'article R111-1-1 du code de la construction et de l'habitation).

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines,

salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Ainsi, une construction qui ne dispose que d'une pièce destinée au sommeil (chambre), ne peut être considéré comme un logement supplémentaire.

LOTISSEMENT

(Se reporter aux articles L442-1 et L442-2 du Code de l'urbanisme).

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée, n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable.

Lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

MODÉNATURES

Proportion et dispositions de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architectures (parties pouvant être considérées comme séparément, comme par exemple les poutres ou colonnes, qui caractérisent une façade).

MUR GOUTTEREAU

Mur porteur situé sous l'égout d'un toit, et en direction duquel s'écoulent les eaux d'un comble (par opposition au mur pignon).

OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

OUVERTURE À LA FRANÇAISE

Une fenêtre dite à ouverture à la française s'ouvre vers l'intérieur du bâtiment. Au contraire d'une ouverture à l'anglaise, aussi nommée ouverture extérieure, qui s'ouvre vers l'extérieur.



PLACE DE STATIONNEMENT

Les dispositions fixées à l'article 12 de chacune des zones du présent règlement considèrent qu'une place de stationnement occupe au minimum 25 m² d'emprise au sol sur le terrain faisant l'objet d'un aménagement, compte des espaces de circulation et de dégagement nécessaires.

Une place non imperméabilisée doit nécessairement être composée d'un revêtement qui se laisse traverser facilement par l'eau (exemples : graviers, gazon, surface en terre battue, pavés pierre ou béton, liant d'origine végétale, stabilizer, écorces ou copeaux de bois, dalles alvéolées, bitume perméable...).

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

SURFACE DE PLANCHER

(Article R.112-2 du Code de l'urbanisme devenu R111-22 dans sa version au 1^{er} janvier 2016)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs déduction faite :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des points ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

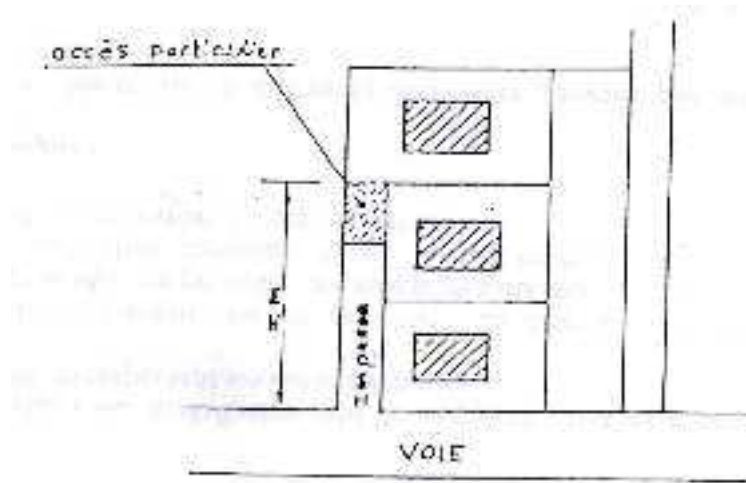
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC

La notion "visible de l'espace public" renvoie à la partie de la construction ou de l'installation donnant sur la voie principale qui la dessert, qui est visible en se situant sur cette voie face à la construction ou à l'installation.

VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à x mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès secours/incendie, etc...).



VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, etc...

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

(Article L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation

- de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure ZAC apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

(Article L.212-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité possède un droit de préemption sur les terrains pouvant être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte créant la zone.

Les ZAD sont créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

EXTRAITS DU CODE CIVIL

ARTICLE 646

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

ARTICLE 647

Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

ARTICLE 648

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

ARTICLE 663

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

ARTICLE 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

ARTICLE 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

ARTICLE 677

Ces fenêtres ou jour ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez de chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ARTICLE 678 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

ARTICLE 679 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 682 Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.