

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 10U20

Rendu exécutoire
le



RÈGLEMENT

Date d'origine
Novembre 2024

4c

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du 18 Janvier 2023

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du 20 Novembre 2024

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

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

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES	page 2
TITRE II	- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE	page 4
TITRE III	- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE	page 12
TITRE IV	- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	page 17
TITRE V	- ANNEXES DOCUMENTAIRES	page 24
GLOSSAIRE		page 24
EXTRAIT DU CODE CIVIL		page 31
Plaquette de recommandations architecturales du Pays de Valois		(copie ci-annexée)
Nuancier sur les teintes de façade et teintes des menuiseries		(copie ci-annexée)
Plaquettes de recommandations paysagères ("Plantons dans l'Oise", "Arbres et haies de Picardie" et « Liste des essences d'arbres et d'arbustes pour une haie champêtre »)		(copie ci-annexée)
Plaquettes d'informations sur le phénomène de retrait-gonflement des argiles		(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.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune d'Etavigny.

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.
- b) Les dispositions prévues aux titres I, II et III 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.

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 trois sections :

- section I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- section II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage
- section III Equipement et réseaux

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) identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés classés (EBC) à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

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 sections II et III (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme).
- 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 lesdites règles, notamment pour permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant conformément aux articles L.152-3 et L.152-4 du code de l'urbanisme, ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

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) d'une emprise au sol d'au moins 20 m² sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir.

Droit de préemption urbain

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune d'Etavigny peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) délimitées au PLU.

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 de l'article L.151-19, 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 de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

RAPPELS

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.113 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.
- Le territoire communal est concerné par un aléa faible à modéré de retrait-gonflement des argiles. La réglementation en vigueur s'applique pour les terrains localisés en zone d'aléa modéré, la cartographie est disponible sur le site www.georisques.gouv.fr. Pour les terrains localisés en zone d'aléa modéré, tout vendeur d'un terrain destiné à accueillir une maison individuelle doit produire une étude géotechnique préalable de niveau G1PGC. L'acquéreur devra, quant à lui, réaliser une étude géotechnique de niveau G2 afin de définir les prescriptions constructives spécifiques à son projet de construction.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Section I -

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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 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 située en dessous du terrain naturel avant travaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- 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.

Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions 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.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m² d'emprise au sol.
- Les constructions annexes isolées limitées à 40 m² d'emprise au sol cumulé par unité foncière.

- 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.).

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% 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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux constructions existantes avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions 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. En cas d'extension des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas, la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7 mètres au faîtage du toit.

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, etc.).

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques et privées :

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

- Pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Toute construction nouvelle à usage d'habitation, ou transformation de constructions existantes en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique ou privée qui dessert le terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux installations et équipements d'intérêt collectif,
- aux annexes isolées (garages, abris de jardin...) et aux piscines,
- en cas d'entretien, de réparation, de réhabilitation ou d'extension limitée à 40 m² d'une construction existante à usage d'habitation, de bureaux, de services, située à plus de 30 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.

- Les annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert, sauf si elles restent non visibles depuis cette voie en raison de la présence d'un mur de clôture visant à assurer la continuité de l'alignement sur rue (telle que définie au paragraphe 3 de la présente section : clôture).

- Les piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction.

D'une part, pour les 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.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions nouvelles et installations nouvelles seront implantées :
 - soit sur au plus une limite séparative,
 - soit en retrait de chacune des limites séparatives latérales,

Une distance au moins égale à 3 mètres sera respectée par rapport aux limites en cas de retrait, et, dans tous les cas, l'implantation de limite à limite n'est pas admise.

- 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, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente (dont le point haut du faîtage sera situé en limite séparative).

- Les piscines (couvertes ou non) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite.

D'une part, pour les 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.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

- Constructions les unes par rapport aux autres :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de moins de 25 m² d'emprise au sol.

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, etc.).

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Pays de Valois annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, etc., auxquels il convient de se référer. Pour le nuancier, il conviendra de se référer au nuancier communal joint au présent règlement.

Toute restauration ou réparation d'une construction ancienne traditionnelle doit être réalisée en respectant les matériaux locaux (de type pierre ou enduits anciens, briques rouges de pays, par exemple).

- Les façades (y compris les pignons) :

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

Sur les constructions existantes, les modénatures existantes traditionnelles seront conservées au moins pour les façades donnant sur l'espace public.

Les façades en pierres appareillées, en moellons ou en briques rouge donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre. Lorsque les façades sont faites en briques, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable, et la brique rouge vieillie sera utilisée.

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 lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierres naturelles de pays. Il est recommandé d'utiliser les teintes définies dans la plaquette de recommandation architecturale du Pays de Valois (teinte des enduits).

L'utilisation du bois est autorisée (hors rondin). Si le bois est peint, il suivra les teintes du bois naturel ou les teintes définies dans la plaquette de recommandation architecturale du Pays de Valois.

- Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques 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) et dotées d'un seul carreau ou de 3 carreaux d'aspect petit bois traditionnel picard par vantail.

Les volets seront à deux pans ouvrant à la française. Les volets roulants sont tolérés en complément des volets à deux pans, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques. Sur les constructions anciennes, les volets traditionnels existants en bois seront conservés lors de la pose de nouvelles menuiseries, au moins sur les façades visibles depuis la voie publique. Les persiennes métalliques restent acceptées en complément des volets à deux vantaux ouvrant à la française.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) et respecteront les teintes proposées dans le nuancier annexé au règlement. Les menuiseries en PVC sont interdites pour les constructions neuves et dans le cas de rénovation sur l'existant.

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

- La toiture :

Les toitures des constructions seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toitures à 4 pentes sont tolérées à condition que la pente principale de toiture représente au minimum les 2/3 de la façade de la construction.

Des pentes plus faibles pourront être autorisées :

- dans le cas d'aménagement et de réparation de la construction,
- dans le cas d'extension ou d'annexe accolée à la construction principale (y compris les vérandas), limitée à 40 m² d'emprise au sol, qui pourront avoir une seule pente de 12 ° minimum,
- dans le cas où une construction viendrait dans la continuité d'un bâtiment ayant une pente de toiture différente. Dans ce cas, la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée.
- dans le cas des équipements publics : leur pente de toiture sera alors de 12° minimum.
- dans le cas des annexes isolées venant sur au moins une des limites séparative, qui pourront avoir une seule pente de 12 ° minimum.

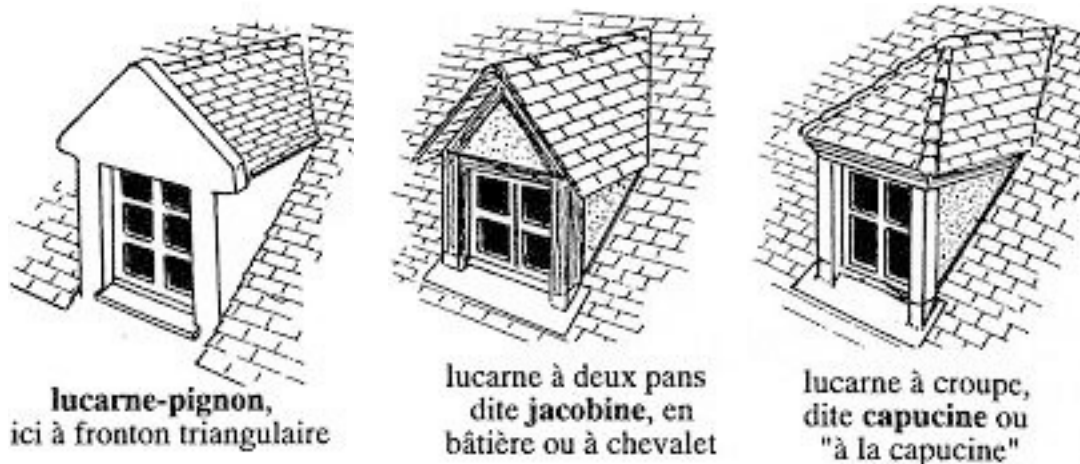
Les toitures terrasses sont interdites sauf pour un élément de liaison entre bâtiments, limités à un niveau de la construction.

La couverture des habitations (à l'exception des vérandas) sera réalisée :

- en tuile plate traditionnelles (ou d'aspect), avec au minimum 66 tuiles au m², ou tuile plate mécanique, avec au minimum 22 tuiles au m², dans la gamme de rouge flammée, brun ou tuile ardoisée,
- en ardoise naturelle (ou aspect ardoise naturelle, le fibrociment de teinte et d'aspect ardoise naturelle étant toléré).
- en zinc.

La restauration à l'identique des couvertures des constructions principales reste autorisée.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou à fronton.



Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront également des dimensions modestes, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. 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, briques ou matériaux enduits dans les teintes admises pour les façades dans le nuancier annexé au règlement. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Vérandas et abris de jardin :

Les vérandas, verrières, piscines et leurs abris sont autorisés sur la façade côté jardin, ou en cas d'impossibilité resteront non visibles depuis l'espace public. Leur pente de toiture sera de 10° minimum. Les parties pleines des vérandas seront construites en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun) ou auront une teinte bois naturel ou utiliser un couvert végétal. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants en moellons, repérés sur le plan de découpage en zones, seront conservés et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture par unité foncière permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent, et d'un portillon permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les murs seront réalisés :

- en pierres ou moellons (hors parements),
- en matériaux enduits de teinte définies dans le nuancier annexé au règlement.

Ils correspondront soit à des murs pleins, soit à un muret de soubassement d'au moins 1,20 mètre de hauteur surmonté d'une grille en ferronnerie simple (y compris aluminium) ou d'une barrière en bois à dominante verticale.

Les portails et portillons en PVC sont interdits.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture et visibles depuis l'espace public.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 4 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

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, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en silex, en briques rouges vieillies ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de patrimoine bâti repérés sur les plans de découpage en zones sont à pérenniser au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, d'aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chute de pierres, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration préalable en mairie devra être effectuée avant toute intervention.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 50% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (emprise perméable permettant l'infiltration des eaux pluviales traité en engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 300 m² de surface de terrain.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de 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 et disponible sur le site internet du CAUE de l'Oise, ainsi qu'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. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Paragraphe 5 - Stationnement

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, c'est à dire sur le terrain d'assiette de l'opération.

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
 - une place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
 - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
 - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par logement pour l'accueil de visiteurs,
- Pour les constructions à usage de bureaux, de services, d'artisanat et de commerces, il est exigé :
 - au moins 1 place par tranche de 60 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 hôtels, gîtes, chambre d'hôtes et restaurants, il est exigé :
 - au moins 1 place par chambre,
 - au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restauration.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres, et présenter des dimensions satisfaisantes. 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 m minimum.
- soit une largeur de 2,5 m et une longueur de 5 m. Dans ce cas, le dégagement devra être de 5 m minimum.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique et en état de viabilité (voirie avec enrobé).
- 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.

Paragraphe 2 - 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.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration, ou en cas d'impossibilité par stockage/restitution.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, communications électroniques et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement 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.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

Section I -

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après et soumises à condition :

- Les constructions et installations (y compris leur extension et leur modification), qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, ainsi qu'à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (CUMA). Les constructions à usage d'habitation qui seraient nécessaires à l'exploitation agricole seront implantées sur le corps de ferme.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes et installations de loisirs qui en sont le complément normal (piscine, aire de jeux, terrain de sport...), 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 un corps de ferme. Les annexes et installations de loisirs qui sont le complément normal des constructions à usage d'habitation autorisées ne pourront être implantées à plus de 30 mètres de ces dernières.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, cimetière, station d'épuration, etc.) à condition qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Il est rappelé qu'au moment de la demande d'autorisation de construire, la présence d'une ZNIEFF de type 1 peut justifier, de la part de l'autorité environnementale, l'application de l'article L.411-1 du code de l'environnement (étude d'incidences faune/flore).

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 12 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel.
- La hauteur maximale des annexes aux constructions à usage d'habitation est limitée à 5 mètres au faîtage mesurés à partir du sol naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments existants dépassant ces hauteurs, qui pourront être agrandis jusqu'à la hauteur maximale constatée au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

- Un dépassement ponctuel de ces hauteurs peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles rendues nécessaires par les besoins de l'activité agricole (élevateur, trémie, colonne d'aération, réservoir, etc.).

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les nouvelles constructions devront être implantées avec un retrait :

- d'au moins 15 mètres le long des routes départementales,
- d'au moins 10 mètres le long des voies et emprises publiques dès lors que l'accès au terrain se fait sur cette voie,
- d'au moins 5 mètres dans les autres cas.

L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux emprises publiques.

Pour les 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.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions à usage d'activité agricole doivent être implantées avec une marge minimale de 6 m par rapport aux limites séparatives pour l'entretien des bâtiments et son insertion au site par un traitement paysager.

- En outre, toute construction devra être implantée à une distance d'au moins 20 m des lisières des espaces boisés classés identifiés au plan.

- L'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux limites séparatives.

Pour les 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.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux et s'intégrer au paysage. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain. Les dispositions fixées ci-dessous traduisent les recommandations architecturales du Pays de Valois annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, etc., auxquels il convient de se référer (à l'exception du nuancier).

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation touristique ; 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 réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

- Les façades :

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être soit :

- d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux suivant les teintes du nuancier annexé au règlement,
- de bardage métallique peint ou de bardage bois (ou matériau composite).

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

Les façades des bâtiments agricoles seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries et hors soubassement). Les couleurs feront référence aux teintes des milieux naturels : gamme de brun ou de gris, et teinte « pierre naturelle de pays » dans la mesure où la construction est contigüe à la zone urbaine.

Les menuiseries peintes doivent l'être suivant le nuancier annexée au présent règlement, en harmonie avec la teinte des façades.

- La toiture :

Les constructions à usage d'habitations autorisées (hors vérandas et autres annexes accolées vouées à l'habitation) auront une toiture à deux pentes comprises entre 35° et 50°. Une autre pente pourra être tolérée pour les habitations accolées à une construction existante de manière à suivre la pente existante.

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction et hors installations visant à des économies d'énergie ou à la production d'énergies renouvelables, qui pourront adopter une autre teinte.

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 des propriétés bâties doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale composées d'essences locales et variées, d'une hauteur maximum limitée à 2,20 mètres. Un grillage rigide de teinte adapté à son environnement est autorisé, à condition d'être doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Les essences de pays seront utilisées.

Les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure composé d'essences de pays.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture auront une teinte en harmonie avec le reste de la couverture dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 10 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

Pour les 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.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 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 à la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol, 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 ; un pourtour paysager sera réalisé.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement et disponible au CAUE de l'Oise, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les CAUE, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Une attention particulière devra être portée aux essences allergisantes.

Paragraphe 5 - Stationnement

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.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- 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.

Paragraphe 2 - 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. 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 lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage.

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

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (ZONE N)

Section I -

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après et soumises à conditions particulières :

Uniquement dans le secteur Nc :

- Par unité foncière, des équipements liés et nécessaires à l'activité de jardinage, sur une surface cumulée maximale de 15 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, terrain de sport, etc.) à une construction à usage d'habitation régulièrement édifiées au moment de l'entrée en vigueur du PLU, sur une surface cumulée maximale de 80 m² d'emprise au sol.

Uniquement dans le secteur Ne :

- La réfection, la réparation, l'aménagement et l'extension limitée à 30% des bâtiments et installations à usage d'activités économiques, à condition d'être liées et nécessaires aux activités existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, et à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.
- Par unité foncière, des équipements liés et nécessaires à l'activité de jardinage, sur une surface cumulée maximale de 15 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, terrain de sport, etc.) à une construction à usage d'habitation régulièrement édifiées au moment de l'entrée en vigueur du PLU, sur une surface cumulée maximale de 80 m² d'emprise au sol.
- Les dépôts de toute nature liés aux activités économiques existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU, dans la mesure où ils sont le moins visibles possibles depuis l'espace public et masqué par un traitement paysager végétalisé (haies ou bouquet d'arbres) facilitant leur insertion au site.

Uniquement dans le secteur Nb :

- Par unité foncière, la réfection, la réparation, les aménagements et l'extension limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions et installations existantes à usage d'habitation et régulièrement édifiées au moment de l'entrée en vigueur du PLU, sans création de sous-sols
- La construction d'annexes aux habitations existantes et régulièrement édifiées au moment de l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, sans création de logements supplémentaires, ni sous-sols.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, terrain de sport, etc.) à une construction à usage d'habitation régulièrement édifiées au moment de l'entrée en vigueur du PLU, sur une surface cumulée maximale de 80 m² d'emprise au sol.
- La construction, la réfection, la réparation, les aménagements et l'extension des bâtiments et

installations à usage équestre et hippique, à condition d'être liées et nécessaires à l'activité existante au moment de l'entrée en vigueur du PLU.

- Le changement de destination des constructions existantes et régulièrement édifiées au moment de l'entrée en vigueur du PLU vers de l'hébergement touristique.

Uniquement dans le secteur Nhu :

- Les aménagements légers qui seraient nécessaires à la bonne gestion des milieux humides.
- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, fermé au maximum sur trois côtés et présentant un caractère démontable (sans dalle de béton).
- Les constructions et d'installations (y compris leur extension et leur modification) si elles sont nécessaires à une activité de maraîchage et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les serres et tunnels seront ainsi limités à 150 m² d'emprise au sol, et les bâtiments de stockage sont limités à 30 m² d'emprise au sol.
- Il est rappelé qu'au moment de la demande d'autorisation de construire, la présence d'une ZNIEFF de type 1 peut justifier, de la part de l'autorité environnementale, l'application de l'article L.411-1 du code de l'environnement (étude d'incidences faune/flore).

Dans le reste de la zone N :

- Par unité foncière, l'installation, l'extension ou la modification d'abris pour animaux liés à un pâturage dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, fermé au maximum sur trois côtés et présentant un caractère démontable (sans dalle de béton).
- Les constructions et d'installations (y compris leur extension et leur modification) si elles sont nécessaires à une activité de maraîchage et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les serres et tunnels seront ainsi limités à 150 m² d'emprise au sol, et les bâtiments de stockage sont limités à 30 m² d'emprise au sol.
- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol des constructions existantes à usage d'habitation, si elles conservent la même destination.
- Par unité foncière, la construction d'une annexe à une habitation existante dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et une piscine jusqu'à 50 m² d'emprise au sol, dans un périmètre de 20 mètres autour de l'habitation pour les annexes isolées.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Il est rappelé qu'au moment de la demande d'autorisation de construire, la présence d'une ZNIEFF de type 1 peut justifier, de la part de l'autorité environnementale, l'application de l'article L.411-1 du code de l'environnement (étude d'incidences faune/flore).

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions est limitée à ce qui est précisé à la section I.

- Hauteur des constructions :

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

Dans le secteur Nc, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ne et Nb, en cas de réfection et d'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante. En cas de constructions ou installations nouvelles, leur hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes aux habitations existantes et régulièrement édifiée est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dans le reste de la zone N et dans le secteur Nhu, la hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage.

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

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et installations de plus de 20 m² d'emprise au sol devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Cette distance est portée à 15 mètres de l'emprise des Routes Départementales.

Pour les bâtiments existants dont l'implantation est différente du recul prescrit ci-dessus, une extension est autorisée dans la continuité du bâtiment existant.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, et pour les 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.), l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension de construction existante.

Aucune construction, ni plantation d'arbres de haute tige ne doit être implantée à moins de 5 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport aux espaces boisés classés.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, et pour les 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.), l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait des limites.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, les nouvelles constructions autorisées, devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

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 : gamme de brun, de vert ou de gris, ou « pierre naturelle de pays » dans la mesure où la construction est contigüe à la zone urbaine ou à des constructions existantes.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du bâtiment.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes.

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 lisses, grattés ou talochés de teinte « pierres naturelles de pays » rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, selon les teintes définies dans la plaquette de recommandation architecturale (nuancier de façades).

- d'un bardage bois ou métallique peint selon les teintes des milieux naturels : gamme de brun, de vert ou de gris, ou encore, si la construction est contigüe à la zone urbaine, de teinte « pierres naturelles de pays » rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, selon les teintes définies dans la plaquette de recommandation architecturale (nuancier de façades). Les bardages en tôle non peints sont interdits.

Les façades en pierres appareillées visibles depuis l'espace public resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal.

Les abris de jardin et abris pour animaux seront réalisés en bois dominant de teinte naturelle foncée, ou de teinte suivant la gamme de brun, de vert ou de gris.

- Toiture

Les couvertures seront réalisées en utilisant une teinte unique. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les toitures des constructions auront des pentes de 20° minimum. Pour les extensions des constructions existantes, la pente de la toiture pourra suivre celle du bâtiment existant. Les toitures des abris pour animaux, abris de jardin et annexes aux constructions existantes pourront être à une pente.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale, composées d'essences locales et variées, d'une hauteur maximum limitée à 2 mètres. Un grillage rigide de teinte adapté à son environnement est autorisé, à condition d'être doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

Les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites.

De plus, dans le secteur Nhu, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux. L'accès aux rives pour l'entretien du cours d'eau sera maintenu.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 4 mètres des constructions voisines à usage d'habitation.

Pour les 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.), leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du village (matériaux, teinte, etc.).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.113 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. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser et les prairies ne pourront pas être retournées, au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 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 auprès de la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

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.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les CAUE, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Paragraphe 5 - Stationnement

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

Dans l'ensemble de la zone, il est notamment demandé au moins 2 places de stationnement par logement.

Dans le secteur Nb, il est notamment demandé :

- pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement,
- pour les constructions à usage d'hébergement touristique, au moins une place de stationnement par chambre,
- pour les constructions à usage hippique ou équestre, au moins une place par tranche de 50 m² de surface de plancher (en dehors des emprises correspondant aux boxes ou abris pour animaux).

Dans le secteur Ne, il est notamment demandé :

- pour les constructions à usage d'activité, au moins une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), 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 la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Le chemin identifié sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme ne peut être considéré comme une voie carrossable et ouverte à la circulation publique. Les nouveaux accès sur ce chemin sont interdits.

Paragraphe 2 - 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 lorsque celui-ci sera réalisé.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage.

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

TITRE VI : ANNEXES DOCUMENTAIRES**GLOSSAIRE**

- Abris de jardin
- Affouillement
- Alignement
- Annexe
- Baies
- Bâtiment
- Comble
- Construction
- Construction principale
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP)
- Dépôt de matériaux
- Dérogation
- Droit de Préemption Urbain (DPU)
- Emplacement réservé (ER)
- Emprise au sol
- Emprise et plate-forme d'une voie
- Espace boisé classé (EBC)
- Exhaussement
- Extension
- Implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives
- Installation classée
- Lotissement
- Opération groupée
- Place de stationnement
- Servitude d'utilité publique (SUP)
- Surface de plancher
- Visible de l'espace public
- Voiries et réseaux divers (VRD)
- Unité foncière

Abris de jardin

Construction annexe destinée au stockage de matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage d'un jardin d'agrément, verger ou jardin potager.

Affouillement de sol (article R.421-23 du Code de l'urbanisme)

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² 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.152-7 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

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. 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 baies 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.
-

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Comble

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

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

Déclaration d'Utilité 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.

Dépôt de matériaux

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

Dérogation

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 Préemption 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.

Emplacement réservé (article L.152-2 du Code de l'urbanisme)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme 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.

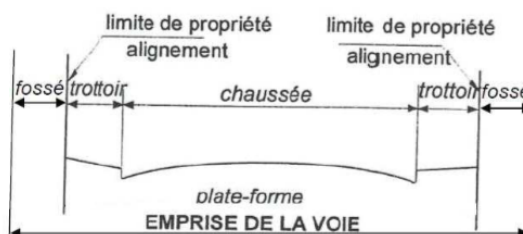
Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débordements de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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).



Espace boisé classé (EBC) (article L.113-1 et à l'Article L.113-2 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 déclaration 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 du sol(article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

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.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives

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.

Installation classée

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...

Lotissement (article L.315-1 et suivants et article R.315-1 et suivants 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.

Opération groupée

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

Place de stationnement

Les dispositions fixées au paragraphe 5 de la section II 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 tenu des espaces de circulation et de dégagement nécessaires.

Servitude d'utilité 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 L.111-14 du Code de l'urbanisme)

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.

Unité foncière

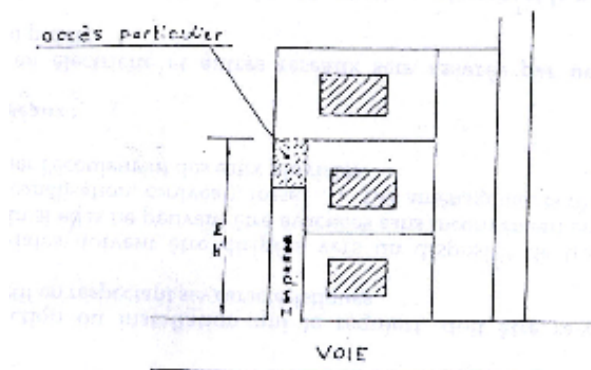
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

Visible de l'espace public (ou de la rue)

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 privées en impasse et des accès particuliers est limitée à 10 mètres en zones urbaines, dans un souci de limiter l'urbanisation (à usage d'habitation) 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 réseaux 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...

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 maille 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 jours 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.