

**Commune de**

**MAREST-SUR-MATZ**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

**24 JUIN 2013**

**5a**

**REGLEMENT ECRIT**

# SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS GENERALES .....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) .....</u></b>	<b><u>7</u></b>
<b>ZONE U .....</b>	<b>8</b>
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) .....</u></b>	<b><u>20</u></b>
<b>ZONE 2 AU .....</b>	<b>21</b>
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b>ZONE A .....</b>	<b>28</b>
<b><u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) .....</u></b>	<b><u>37</u></b>
<b>ZONE N .....</b>	<b>38</b>

## TITRE 1

# **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Marest-sur-Matz. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans de découpage en zones n°5b et 5c et plans de détail des emplacements réservés n°5d).

## **Article 2 - Portées respectives du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

c) 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 au Plan.

## **Article 3 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations en vigueur**

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

## **Article 4 - Division du territoire en zones et prescriptions particulières**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du règlement.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- le fossé d'écoulement des eaux pluviales à préserver au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.
- la marge de recul inconstructible de 10 m de part et d'autre du fossé répertorié.
- les bosquets ou alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.
- les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- le secteur soumis à des prescriptions spéciales au titre de l'article R. 123-11b) du Code de l'Urbanisme.

## **Article 5 - Adaptations mineures**

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 avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

## **Article 6 - Permis de démolir**

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à l'obtention préalable d'un permis de démolir, les démolitions des constructions existantes dans les zones qu'elle aura déterminée (tout ou partie du territoire).

## **Article 7 - Droit de préemption urbain**

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

## **Article 8 – Edification de clôtures**

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

# REGLES GENERALES D'URBANISME

-----

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

## **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### **ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### **ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

## **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## TITRE 2

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)**



## ZONE U

### Caractère de la zone

Zone urbaine qui couvre l'ensemble du village. La zone présente une mixité urbaine en termes de fonctions et d'architecture (des caractéristiques hétéroclites ayant trait à la fois au bâti ancien et au bâti récent) avec toutefois, le long des rues Principale et de la Place une prédominance de bâti traditionnel (implantation, aspect extérieur).

## **Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions ou installations à usage industriel.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules visés au Code de l'Urbanisme.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

L'édification de sous-sols enterrés.

## **Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations à usage artisanal ou d'entrepôt dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole ou d'élevage, classées ou non, sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments ou installations agricoles.

Les installations classées ou non au titre du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

**De plus, dans le secteur soumis à des prescriptions spécifiques au titre de l'article R. 123-11b) du Code de l'Urbanisme**

Les constructions à usage d'habitation devront être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.

Afin de prévenir les effets liés au risque de remontée de nappe, le niveau de la dalle du rez-de-chaussée de toute nouvelle construction devra être surélevé d'au moins 0,40 m par rapport au terrain naturel.

**Article U3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**ACCES**

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

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.

Les accès sont limités à deux par propriété.

Aucun nouvel accès direct pour « véhicule » n'est autorisé sur les tronçons de voies répertoriées au règlement graphique.

**VOIRIE**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

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

## **Article U4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le fossé indiqué au règlement graphique devra être conservé au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ELECTRICITE**

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

## **Article U5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dispositions particulières applicables le long des voies répertoriées au règlement graphique**

Les constructions seront implantées à l'alignement.

Une autre disposition peut être adoptée :

- si la façade du terrain est déjà bâtie en partie ou en totalité,
- lorsqu'il s'agit de l'édification d'une annexe à une habitation,
- si le projet concerne la transformation, l'adaptation, la restauration ou l'extension d'une construction existante.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article 11.

### **Dans le reste de la zone U**

Les constructions à usage d'habitation, d'activités autorisées et les annexes seront implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

### **Dans toute la zone U**

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

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, et en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en brique,...).

## **Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions particulières applicables le long des voies répertoriées au règlement graphique**

Les constructions pourront être édifiées d'une limite latérale à l'autre.

#### **Dans le reste de la zone U**

Les constructions seront édifiées sur une limite séparative au maximum.

#### **Dans toute la zone U**

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des berges du fossé répertorié au règlement graphique.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des berges de la rivière du Matz.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur un même terrain, doit être au moins égale à 10 m.

## **Article U9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain bâti existant avant l'entrée en vigueur du PLU, une emprise de 200 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'emprise au sol des autres constructions est limitée à 60 % de la surface totale du terrain.

## **Article U10 - Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur au faîtage**

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 souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou d'élevage est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 6 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

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

Pour les équipements publics, cet article n'est pas réglementé.

## **Article U11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales de la Communauté de communes des Deux Vallées disponible en mairie.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles ci-après, propres à l'architecture traditionnelle.

### **MATERIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge ou orangée en terre cuite ou de parement d'aspect similaire.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellon, pierre...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les matériaux utilisés dans la composition des façades des bâtiments agricoles devront présenter une teinte foncée (marron, vert foncé, ton ardoise...).

L'usage du béton banché ou de matériaux composés de cailloux lavés sont autorisés, uniquement en soubassement des bâtiments agricoles ou d'élevage.

L'usage du PVC ou de l'aluminium est autorisé à condition que les teintes reprennent celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

### **De plus, dans les secteurs soumis à des dispositions particulières**

Les modifications ou extensions des façades sur rue des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.



En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une façade sur rue d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, brique, colombages etc.). Dans le cas de rénovation de constructions traditionnelles, les enduits sur les matériaux traditionnels locaux (brique, pierre...) sont interdits.

Les façades sur rue des constructions nouvelles, réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, devront présenter des rappels d'architecture et/ou des modénatures (corniche, bandeaux, linteaux, appuis de fenêtre, soubassement, encoignures, encadrements d'ouvertures...) afin de rompre l'uniformité de la façade.

Dans la rue Principale, les rappels d'architecture et/ou les modénatures seront composées soit de briques en terre cuite de teinte rouge ou de pierre (pierre de taille, moellon...) ou de parements d'aspect identique.

Dans la rue de la Place, les rappels d'architecture et/ou les modénatures seront composées exclusivement de pierre (pierre de taille, moellon...) ou de parements d'aspect identique.

## **MENUISERIES**

En façade sur rue, les baies seront plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines commerciales, aux soupiraux et aux portes de garage.

Les volets roulants sont autorisés.

### **De plus, dans les secteurs soumis à des dispositions particulières**

En cas de rénovation d'une façade sur rue de constructions anciennes traditionnelles ou d'édification de nouvelles constructions, le coffre des volets roulants visibles des voies publiques sera disposé soit à l'intérieur de la construction, soit au nu de la façade, et les volets battants seront maintenus.

## **TOITURES**

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale et présenteront deux versants minimum. Cette disposition ne concerne pas, l'extension dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU qui présentent une pente différente.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité ou agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture.

## **ANNEXES**

Les tôles galvanisées non peintes en usine sont interdites.

## **CLOTURES**

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

### **Dans les secteurs soumis à des dispositions particulières, répertoriés au règlement graphique**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m.

Les clôtures sur rue seront exclusivement minérales et composées :

- soit de murs pleins ;
- soit de murets de 1,00 m minimum surmontés soit d'une palissade soit d'une grille à barreaudage droit. Ils pourront être doublés d'une haie.

Dans la rue Principale, les murs et murets seront réalisés soit à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge, soit à l'aide de pierre (pierre de taille, moellon...) soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts. Dans ce dernier cas, l'uniformité de la clôture devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture (soubassement, chapeau, chainage...) composés de matériaux traditionnels (brique en terre cuite de teinte rouge, pierre) ou de parements d'aspect identique.

Dans la rue de la Place, les murs et murets seront réalisés en pierre (pierre calcaire, moellon...) soit à l'aide de matériaux destinés à être recouverts. Dans ce dernier cas, l'uniformité de la clôture devra être rompue par l'apparition d'éléments d'architecture (soubassement, chapeau, chainage...) composés de pierre (pierre calcaire, moellon...) ou de parements d'aspect identique.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

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

### **Dans le reste de la zone U**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,20 m.

En cas de réalisation d'une clôture végétale, il est conseillé de consulter la plaquette « *Plantons dans l'Oise* » disponible en mairie.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

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

### **AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

### **PROTECTION PARTICULIERE**

Les bosquets répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés ou remplacés à essences identiques. Leur gestion (entretien) normale est admise.

## **Article U12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement**

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions à usage artisanal et de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

- pour les constructions à usage de commerce,

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

Cet article n'est pas réglementé pour les bâtiments agricoles ou d'élevage et les équipements publics.

### **Article U13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

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

Des plantations d'intégration devront être créées sur les espaces mentionnés au règlement graphique.

L'utilisation d'essences locales est recommandée ; il est conseillé de consulter la plaquette « *Plantons dans l'Oise* » disponible en mairie.

### **Article U14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## TITRE 3

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)**

## ZONE 2 AU

### Caractère de la zone

Zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée, à vocation principale d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise à modification du PLU. La zone 2 AUh, inscrite le long de la rue de Thourotte, est soumise à des « orientations d'aménagement » (document n°4).

## **Article 2 AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions ou installations à usage industriel et d'entrepôt.

Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage.

Les hôtels-restaurants.

Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la gêne apportée à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.

Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

## **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les opérations d'aménagement ou de constructions destinées à l'habitat à condition que ces opérations :

- ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone ;
- respectent les « orientations d'aménagement » déclinées dans le document n°4.

Les opérations de constructions destinées à l'habitat à condition que tout programme de logements comporte un minimum de 20 % de logements aidés par l'Etat.

Les installations classées ou non au titre du Code de l'Environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au trois alinéas rappelés ci-avant.

## **Article 2AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **ACCES**

Pour être constructible, 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.

### **VOIRIE**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

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



L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

## **Article 2AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **EAU POTABLE**

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

### **ASSAINISSEMENT**

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ELECTRICITE**

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

### **Article 2AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront édifiées sur une limite séparative au maximum.

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

### **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

### **Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé.

## **Article 2AU 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement**

Non réglementé.

## **Article 2AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Des plantations d'intégrations devront être créées sur les espaces mentionnés au règlement graphique.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de plantations définis dans les « orientations d'aménagement » (voir document n°4).

Il est conseillé de consulter la plaquette « *Plantons dans l'Oise* » disponible en mairie.

## **Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

## TITRE 4

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)**

## **ZONE A**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A concerne le plateau agricole qui traverse du nord-ouest vers le sud-est le centre du territoire communal.

## **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

## **Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions du Code de l'Environnement.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition :

- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 m des bâtiments agricoles existants ou projetés ;
- qu'elles soient limitées à deux habitations nouvelles par exploitation (comptée à partir de l'existant avant l'entrée en vigueur du PLU).

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

## **Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **ACCES**

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

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

## **VOIRIE**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

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

## **Article A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **ASSAINISSEMENT**

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le fossé indiqué au règlement graphique devra être conservé au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ELECTRICITE**

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

### **Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.



## **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, non contiguës aux limites séparatives, doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m de ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges du fossé répertorié au règlement graphique.

## **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

## **Article A9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **Article A10 - Hauteur maximale des constructions**

### **DEFINITION DE LA HAUTEUR**

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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faitage soit R + Combles aménageables.

La hauteur des bâtiments à usage agricole ou d'élevage est limitée à 15 m au faitage.

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

## **Article A11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales de la Communauté de communes des Deux Vallées disponible en mairie.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles ci-après, propres à l'architecture traditionnelle.

### **MATERIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge ou orangée ou de parement d'aspect similaire.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellon, pierre...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

Les matériaux utilisés pour les façades des bâtiments agricoles ou d'élevage présenteront des teintes foncées.

L'usage du béton banché ou de matériaux composés de cailloux lavés sont autorisés, uniquement en soubassement des bâtiments agricoles ou d'élevage.

Les plaques de béton sont autorisées en soubassement des bâtiments agricoles (proportion maximale de 1/3 de la façade du bâtiment).

L'usage du PVC ou de l'aluminium est autorisé à condition que les teintes reprennent celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les façades des constructions à usage d'habitation, réalisées à l'aide de matériaux destinés à être recouverts, devront présenter des rappels d'architecture et/ou des modénatures (corniche, bandeaux, linteaux, appuis de fenêtre, soubassement, encoignures, encadrements d'ouvertures...) réalisés à l'aide de briques en terre cuite de teinte rouge.

## **MENUISERIES**

En façade sur rue, les baies seront plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux soupiraux et aux portes de garage.

Les volets roulants sont autorisés. Toutefois en cas de rénovation de constructions anciennes, le coffre sera disposé soit à l'intérieur de la construction, soit au nu de la façade, et les volets battants seront maintenus.

## **TOITURES**

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale et présenteront deux versants minimum. Cette disposition ne concerne pas, l'extension dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU qui présentent une pente différente.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

La pente de toiture des bâtiments annexes accolés à la construction principale doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

La pente de toiture des bâtiments annexes non contigus à la construction principale, sera comprise entre 10° et 35° sur l'horizontale.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture.

## **ANNEXES**

Les bâtiments annexes, accolés à la construction principale, seront construits, couverts et enduits avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Les bâtiments annexes, non accolés à la construction principale seront réalisés soit en bois naturel, soit à l'aide de matériaux présentant une teinte foncée (marron, vert, gris, bleu ardoise...) s'harmonisant avec le paysage environnant.

## **CLOTURES**

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et pour les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures seront végétales et composées d'essences locales. Il est conseillé de consulter la plaquette « *Plantons dans l'Oise* » disponible en mairie.

## **AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

## **PROTECTIONS PARTICULIERES**

Les bosquets répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Leur gestion (entretien) normale est admise.

## **Article A12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement**

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

## **Article A13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

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. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **OBLIGATION DE PLANTER**

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

L'utilisation d'essences locales est recommandée ; il est conseillé de consulter la plaquette « *Plantons dans l'Oise* » disponible en mairie.

## **Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## TITRE 5

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N protège les secteurs naturels de qualité paysagère, écologique et forestière que représentent la butte boisée située au sud-ouest du territoire communal et le fond de la vallée du Matz.

La zone N comprend :

- un secteur Nh qui correspond à des écarts bâtis résidentiels,
- un secteur Nj qui couvre un îlot naturel intra-urbain composé de fonds de parcelles privatives.
- un secteur Nm correspondant au hameau de Vaugenlieu, site présentant deux vocations distinctes : une vocation agricole dans le corps de ferme et une vocation à caractère d'habitat dans le château. Le PLU anticipe un éventuel changement de destination des bâtiments dans l'avenir.

## **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

## **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Dans le secteur Nh**

L'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les installations et bâtiments annexes à caractère privatif liés aux habitations existantes.

### **Dans le secteur Nj**

Les abris de jardin dont la surface au sol n'excèdera pas 30 m<sup>2</sup>.

### **Dans le secteur Nm**

L'extension des habitations, dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les installations et bâtiments annexes à caractère privatif liés aux habitations existantes.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient limitées à deux nouvelles comptées à partir de l'existant avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions du Code de l'Environnement.

Le changement d'affectation ou de destination des bâtiments existants :

- en locaux destinés à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte...) ;
- en hôtels-restaurants ;
- en locaux accueillant des activités culturelles (atelier de peinture, exposition d'œuvre d'art...) ou de formation ;
- en salle de séminaire ou de réception (cérémonies...) ;
- en locaux à usage d'activités artisanales ou de bureaux ;
- en établissement public ou d'intérêt collectif.



Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

### **Dans la zone N, sauf les secteurs Na, Nh, Nj et Nm**

Les abris pour animaux à condition :

- que leur surface au sol ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>,
- qu'ils soient fermés sur trois côtés au maximum,
- qu'ils soient composés de matériaux de teinte(s) foncée(s).

### **Dans toute la zone N**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement des immeubles existants sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction à l'identique, en cas de sinistre, à égalité de surface de plancher.

Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, poste de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...).

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

## **Article N3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **ACCES**

#### **Dans le secteur Nh**

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

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 142.

### **Dans le reste de la zone N**

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

### **Dans toute la zone N**

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

## **VOIRIE**

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et à la collecte des ordures ménagères.

## **Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **EAU POTABLE**

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

### **ASSAINISSEMENT**

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Ces dispositifs d'assainissement autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au Code de la Santé Publique et au Code de l'Urbanisme.

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

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces derniers doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le fossé indiqué au règlement graphique devra être conservé au titre de l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ELECTRICITE**

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

## **Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé.

## **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Dans le secteur Nm**

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

### **Dans le reste de la zone N**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'alignement.

## **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront édifiées soit en limites séparatives, soit avec une marge minimale de 3 m par rapport à ces dernières.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges du fossé répertorié au règlement graphique.

## **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Dans le secteur Nm**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

### **Dans le reste de la zone N**

Non réglementé.

## **Article N9 - Emprise au sol des constructions**

### **Dans le secteur Nm**

L'emprise au sol des constructions à usage agricole est limitée à 60 % de la surface totale du terrain.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la surface totale du terrain.

### **Dans le reste de la zone N**

Non réglementé.

## **Article N10 - Hauteur maximale des constructions**

### **DEFINITION DE LA HAUTEUR**

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.

### **Dans le secteur Nm**

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ou d'élevage est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage R + Combles aménageables.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 10 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce dernier cas, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

### **Dans le reste de la zone N**

La hauteur maximale des bâtiments annexes est limitée à 3,50 m au faîtage.

En cas d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi.

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

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'infrastructures ou de superstructures, ni pour les projets présentant un caractère d'intérêt général.

## **Article N11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **GENERALITES**

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est recommandé de consulter la plaquette de recommandations architecturales de la Communauté de communes des Deux Vallées disponible en mairie.

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement. Dans ce cas, il pourra être dérogé aux règles ci-après, propres à l'architecture traditionnelle.

### **MATERIAUX**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques en terre cuite de teinte rouge ou orangée ou de parement d'aspect similaire.

Lorsque les façades sont constituées de matériaux traditionnels (brique, moellon, pierre...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle dans des tons s'harmonisant avec le matériau principal.

L'usage du PVC ou de l'aluminium est autorisé à condition que les teintes reprennent celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

### **MENUISERIES**

En façade sur rue, les baies seront plus hautes que larges. Cette disposition ne s'applique pas aux soupiraux et aux portes de garage.

Les volets roulants sont autorisés.

## **TOITURES**

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale et présenteront deux versants minimum. Cette disposition ne concerne pas, l'extension dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU qui présentent une pente différente.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques sans côtes verticales apparentes de teinte brunie ou orangée, soit d'ardoises. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation à l'identique d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques devront être posés au nu du plan de couverture.

## **ANNEXES**

Les tôles galvanisées non peintes en usine sont interdites.

### **De plus, dans le secteur Nj**

Les abris de jardin seront réalisés soit en bois, soit à l'aide de matériaux présentant une teinte foncée.

## **CLOTURES**

Les règles ci-dessous ne concernent pas les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les clôtures végétales sont recommandées. Il est conseillé de consulter la plaquette « *Plantons dans l'Oise* » disponible en mairie.

Les plaques de béton armé entre poteaux sont interdites. Elles sont tolérées en soubassement à la condition que leur hauteur soit limitée à 0,50 cm comptée à partir du sol naturel.

### **De plus, dans le secteur Nm**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing), doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de couleurs locales traditionnelles) à l'exclusion du blanc pur.

### **AMENAGEMENT DES ABORDS**

Les réseaux téléphoniques et de télédistribution seront aménagés en souterrain.

### **PROTECTIONS PARTICULIERES**

Les bosquets répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Leur gestion (entretien) normale est admise.

Les alignements d'arbres répertoriés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme. Leur gestion (entretien) normale est admise.

## **Article N12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de stationnement**

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

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage d'habitation,

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 2 places par logement.

En particulier, il est exigé sur le terrain d'assiette de l'opération :

- pour les constructions à usage artisanal ou de bureaux,

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

- pour les gîtes ruraux,

.1 place de stationnement par logement.

- pour les chambres d'hôtes,

.1 place de stationnement par chambre.



- pour les hôtels-restaurants,
  - .1 place de stationnement par chambre,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.
  
- pour les salles de réunion,
  - . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

Cet article n'est pas réglementé pour les bâtiments agricoles et les équipements publics.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur (2,50 m en cas de boxes) et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

## **Article N13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

### **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

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. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **OBLIGATION DE PLANTER**

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et convenablement entretenus.

L'utilisation d'essences locales est recommandée ; il est conseillé de consulter la plaquette « *Plantons dans l'Oise* » disponible en mairie.

---

## **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.