

Commune de TALMONTIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

12 DEC. 2016

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
Zone UA	8
Zone UD	20
Zone UH	30
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	41
Zone 1 AUh	42
Zone 2 AU	51
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	54
Zone A	55
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	63
Zone N	64
ANNEXES	72

TITRE I

Dispositions générales

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 Talmontiers. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b Territoire communal, n°5c Village, n°5d hameau Les Landes et n°5e Protections).

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A 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 en page 5).

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 au 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 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle et forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur les plans du règlement graphique.

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), en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- les haies à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme,
- les Espaces Boisés Classés inscrits au titre de l'article L.130-1 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 DEMOLIR

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES

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 délimitées (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. 111-3 (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 susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

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. 111-5 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE R. 111-13 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

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 accordé 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 II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du village : suivant une forme très étirée (village rue), elle s'articule autour de la colonne vertébrale formée par la rue de Dieppe et la rue de Paris (axe RD 915).

La zone UA est une zone urbaine polarisante qui accueille à la fois des constructions à usage d'habitation, les principaux équipements publics (mairie, écoles, salle communale, église, poste...) et quelques activités économiques.

Elle se singularise par une remarquable unité du patrimoine bâti et une préservation de ce dernier. L'ambiance minérale qui se dégage de la zone urbaine ancienne est également à signaler.

ZONE UA - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les constructions à usage d'activités industrielles.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- les constructions ou 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 ou la gêne apportée à la circulation les risques d'incendie et d'explosion.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages 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.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation, de pollution.
- les dépôts de véhicules non roulant et hors d'état de fonctionnement mécanique (épave, voiture ventouse).
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants.
- l'édification de nouveaux bâtiments ou installations à usage d'activité agricole à condition d'être liés à une exploitation existante.
- les constructions et installations à usage commercial, artisanal à condition :
 - que leur surface au sol n'excède pas 100 m²,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage 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.
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage, artisans...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances, les dangers éventuels et les problèmes en matière de stationnement.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants et régulièrement édifiés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

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

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ZONE UA - ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

I - Accès

Tout nouvel accès véhicule est interdit sur :

- le chemin de l'Abreuvoir (dit chemin du Manet),
- le chemin de Vidange,
- la voie communale n°8,
- la voie communale n°4.

Les nouveaux accès véhicules privatifs doivent présenter une largeur d'au moins 3 m.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers.

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

Les voies en impasse nouvellement créées doivent présenter une largeur d'au moins 5 m et être aménagées à leur extrémité (placette de retournement) pour permettre aux véhicules de faire demi-tour dans des conditions sécurisées.

ZONE UA - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des nouvelles constructions sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ils doivent être conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du terrain et dimensionnés à l'opération.

III - Electricité

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

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s) et d'un branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

IV – Téléphonie et télédistribution

Les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

V – Défense incendie

La législation en vigueur en matière de défense contre l'incendie doit être respectée.

VI – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements, un local de dimension adaptée, destiné à recevoir les poubelles, devra être aménagé dans la propriété.

ZONE UA - ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ZONE UA - ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'adaptation, de modification, de réfection ou d'extension de constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Dans le cas d'une implantation en retrait, l'ambiance minérale de la zone UA doit être assurée par l'édification d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont détaillées à l'article 11.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes (régulièrement édifiées) situées à plus de 25 m de profondeur,
- aux extensions des constructions existantes (régulièrement édifiées) situées à plus de 25 m de profondeur dans la mesure où cela n'a pas pour effet de créer un logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante (régulièrement édifiées) située à plus de 25 m de profondeur à condition qu'elle présente un réel intérêt architectural (usage de matériaux traditionnels anciens).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

ZONE UA - ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique 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.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés soit en limite séparative, soit à au moins 3 m des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

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

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

Les annexes (garages) seront soit réalisées dans le volume de l'habitation, soit accolées à l'habitation ou soit à au moins 3 m de l'habitation.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE UA - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les propriétés bâties à protéger au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le plan n°5c du règlement graphique)

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface total du terrain.

Dans le reste de la zone UA

Non réglementé.

Dans toute la zone UA

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE UA - ARTICLE 10 - 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.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction avant travaux.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 8 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles aménageables.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) non contiguës à l'habitation est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité autorisées est limitée à 7 m au faîtage.

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).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE UA - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturales et paysagères et de s'inspirer du nuancier de couleurs du Pays de Bray ; ces documents sont annexés à titre indicatif au présent règlement.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les immeubles situés à l'intérieur de propriétés historiques identifiées sur le règlement graphique n°5c au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Ils doivent être conservés en l'état ; seules les réparations et/ou restaurations sont autorisées à conditions de respecter l'architecture traditionnelle et l'emploi de matériaux locaux.

Les éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur le règlement graphique n°5e au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (murs, immeubles, granges...) sont protégés. Seules les réparations et/ou restaurations sont autorisées à conditions de respecter l'architecture traditionnelle et l'emploi de matériaux locaux.

Pour les murs protégés en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, seules les réparations ou restaurations sont autorisées. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un unique accès à un espace public, ou à une construction nouvelle (portail, porte,...) ; les ouvertures autorisées devront alors présenter un aspect compatible avec le caractère du mur.

ASPECT

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.

La mise en place d'enduit sur les maçonneries anciennes est interdite.

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

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre calcaire, moellon, enduits anciens, brique, etc.).

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier des enduits du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées soit de briques pleines de teinte rouge en terre cuite, soit de briques de parement de teinte rouge. L'emploi de briques « léopard » est interdit.

Lorsque les façades sont faites de briques, les joints creux ou saillants sont interdits.

Les maçonneries faites de pierres calcaires seront constituées de pierres de taille ou de moellons.

Lorsque les façades sont faites de pierres de taille, les joints seront de faible épaisseur. Les joints seront réalisés à la chaux et au sable, de même teinte que le matériau principal. L'emploi du ciment pour les joints est interdit.

Lorsque les façades sont faites de moellon, les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épouseront la forme du moellon dit « à pierre vue ».

L'emploi du pan de bois est autorisé. La pose de vernis ou autres peintures sur le bois est interdites. Seuls les enduits ocré ou type « badigeon » sont autorisés.

TOITURES

A l'exception des vérandas, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants.

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansart ne sont pas concernées par les règles ci-dessus.

Les débords de toitures sur pignon sont autorisés.

A l'exception des vérandas, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées :

- soit de petites tuiles plates de petit moule en terre cuite de teinte brunie,
- soit de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes,
- soit d'ardoises naturelles de couleur gris-bleu.

La règle précédente ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et utilisant un autre matériau. Dans ce cas, le matériau d'origine de la construction agrandie sera repris.

Les annexes accolées à l'habitation ou réalisées dans le volume de l'habitation seront couvertes avec le même matériau que l'habitation.

La pente des toitures des bâtiments agricoles autorisés ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. L'emploi de la tôle est interdit.

OUVERTURES

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants ou de tabatières sont autorisées à condition qu'elles soient posées au nu du plan de couverture.

MENUISERIES

Les menuiseries en PVC ou en aluminium sont autorisées à condition de respecter les proportions des menuiseries traditionnelles et d'offrir des couleurs identiques aux menuiseries en bois peintes. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant et que ce dernier ne soit pas visible sur la façade des constructions.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardin, les annexes (garage, bucher...) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Pour les annexes, l'emploi de plaques de béton, de plaques en fibro-ciment, de tôle brute est interdit.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

CLOTURES

Les dispositions ci-dessous ne concernent ni les clôtures agricoles ni celles répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique, ...).

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 1,00 m surmonté d'une grille en ferronnerie pouvant être doublée d'une haie reprenant les essences acclimatées.

Les murs et les murets composant les clôtures sur rue seront réalisés :

- soit en brique pleine de teinte rouge en terre cuite,
- soit en brique de parement de teinte rouge,
- soit en pierre calcaire (de taille ou moellon),
- soit en matériaux recouverts d'un enduit lisse ou gratté fin de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

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

Les clôtures sur rue de type claustras divers (panneaux de bois, grillage « à poules », panneaux plastiques...) sont strictement interdites.

Les plantations réalisées pour la composition des haies doivent reprendre les essences végétales acclimatées.

ZONE UA - ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement. Le stationnement doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les dimensions respecteront le Code de la Construction et de l'Habitation. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

- pour les constructions à usage de commerce :
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 25 m² de surface de vente.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

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 et 2,30 m de largeur.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

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

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les plantations doivent reprendre les essences acclimatées.

Il est recommandé de consulter les plaquettes éditées par le CAUE de l'Oise « Plantons dans l'Oise » et « Arbres et haies de Picardie ». Ces documents sont annexés au présent règlement.

ZONE UA - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ZONE UA - ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE UA - ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

Caractère de la zone : zone urbaine correspondant aux quartiers pavillonnaires, concentrés sur la partie Sud-Est du village.

La zone pavillonnaire affiche une vocation dominante tournée vers l'Habitat et s'appréhendent sous une trame bâtie plus lâche que celle du noyau ancien.

ZONE UD - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre de la loi pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage industriel, commercial et d'entrepôt.
- les constructions à usage agricole.
- les constructions à usage de commerce.
- les constructions ou 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 ou la gêne apportée à la circulation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages 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.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules non roulant et hors d'état de fonctionnement mécanique (épave, voiture ventouse).
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les installations classées ou non pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent 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 modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants et régulièrement édifiés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

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

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ZONE UD - ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

I - Accès

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

Les nouveaux accès véhicules privés doivent présenter une largeur d'au moins 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers.

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

ZONE UD - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

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

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des nouvelles constructions sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ils doivent être conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du terrain et dimensionnés à l'opération.

III - Electricité

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

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s) et d'un branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

IV – Téléphonie et télédistribution

Les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

V – Défense incendie

La législation en vigueur en matière de défense contre l'incendie doit être respectée.

VI – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local de dimension adaptée, destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ZONE UD - ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ZONE UD - ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes (régulièrement édifiées) situées à plus de 20 m de profondeur,
- aux extensions des constructions existantes (régulièrement édifiées) situées à plus de 20 m de profondeur dans la mesure où cela n'a pas pour effet de créer un logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante (régulièrement édifiées) située à plus de 20 m de profondeur à condition qu'elle présente un réel intérêt architectural (usage de matériaux traditionnels anciens).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

ZONE UD - ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique 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.

Quand ils ne sont pas accolés à l'habitation (ou réalisés dans le volume de l'habitation), les bâtiments annexes doivent être édifiés à au moins 3 m des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

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

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

Les annexes seront soit réalisées dans le volume de l'habitation, soit accolées à l'habitation ou soit à au moins 3 m de l'habitation.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE UD - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 15 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE UD - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faitage :

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.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles aménageables pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) non contiguës à l'habitation est fixée à 5 m au faîtage.

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).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE UD - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturales et paysagères et de s'inspirer du nuancier de couleurs du Pays de Bray ; ces documents sont annexés à titre indicatif au présent règlement.

ASPECT

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

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

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier des enduits du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées soit de briques pleines de teinte rouge en terre cuite, soit de briques de parement de teinte rouge. L'emploi de briques « léopard » est interdit.

Lorsque les façades sont faites de briques, les joints creux ou saillants sont interdits.

Les maçonneries faites de pierres calcaires seront constituées de pierres de taille ou de moellons.

Lorsque les façades sont faites de pierres de taille, les joints seront de faible épaisseur. Les joints seront réalisés à la chaux et au sable, de même teinte que le matériau principal. L'emploi du ciment pour les joints est interdit.

Lorsque les façades sont faites de moellon, les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épouseront la forme du moellon dit « à pierre vue ».

L'emploi du pan de bois est autorisé. La pose de vernis ou autres peintures sur le bois est interdites. Seuls les enduits ocré ou type « badigeon » sont autorisés.

TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront deux versants.

Les débords de toitures sur pignon sont autorisés.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées :

- soit de petites tuiles plates de petit moule en terre cuite de teinte brunie,
- soit de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes,
- soit d'ardoises naturelles de couleur gris-bleu.

La règle précédente ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et utilisant un autre matériau. Dans ce cas, le matériau d'origine de la construction agrandie sera repris.

Les annexes accolées à l'habitation ou réalisées dans le volume de l'habitation seront couvertes avec les mêmes matériaux que l'habitation.

OUVERTURES

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants ou de tabatières sont autorisées à condition qu'elles soient posées au nu du plan de couverture.

MENUISERIES

Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant et qu'il ne soit pas visible sur la façade des constructions.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardin, les annexes (garage, bucher...) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Pour les annexes, l'emploi de plaques de béton, de plaques en fibro-ciment, de tôle brute est interdit.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

CLOTURES

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'une palissade,
- soit d'un grillage doublé d'une haie,
- soit d'une haie.

Les murets composant les clôtures sur rue seront réalisés :

- soit en pierre calcaire (de taille ou moellon),
- soit en brique pleines de teinte rouge en terre cuite,
- soit en brique de parement de teinte rouge,
- soit en matériaux recouverts d'un enduit lisse ou gratté fin de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue de type claustras divers (panneaux de bois, grillage « à poules », panneaux plastiques...) sont strictement interdites.

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

Les plantations réalisées pour la composition des haies doivent reprendre les essences végétales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

ZONE UD - ARTICLE 12 – OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

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 et 2,30 m de largeur.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

ZONE UD - ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET LOISIRS, DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 20 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les plantations doivent reprendre les essences acclimatées.

Il est recommandé de consulter les plaquettes éditées par le CAUE de l'Oise « Plantons dans l'Oise » et « Arbres et haies de Picardie ». Ces documents sont annexés au présent règlement.

ZONE UD - ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UD - ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE UD - ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Caractère de la zone : zone urbaine unique inscrite sur le hameau des Landes, noyau bâti isolé géographiquement du village principal, sur le plateau agricole.

Le hameau des Landes se caractérise par une mixité des typologies (ancien et pavillonnaire), une forme urbaine linéaire rappelant la forme d'une croix. Les voies de communication ont été le guide pour le développement de l'urbanisation. Malgré une dominante habitat, le hameau accueille quelques petites activités artisanales et une exploitation agricole.

ZONE UH - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les Installations Classées au titre de la loi pour la Protection de l'Environnement.
- les constructions à usage industriel, commercial et d'entrepôt.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions ou 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 ou la gêne apportée à la circulation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages 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.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules non roulant et hors d'état de fonctionnement mécanique (épave, voiture ventouse).
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1

II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les bâtiments et installations à usage agricole (élevage compris) à condition d'être liés à une exploitation déjà existante.
- les installations classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions relatives à la protection de l'environnement.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage 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.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants et régulièrement édifiés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

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

ZONE UH - ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

I - Accès

Tout nouvel accès véhicule est interdit sur :

- la voie communale n°3 de Talmonniers aux Landes à la Lande-en-Son,
- la voie communale n°6.

Les nouveaux accès véhicules privés doivent présenter une largeur d'au moins 3 m.

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers.

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

ZONE UH - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des nouvelles constructions sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ils doivent être conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du terrain et dimensionnés à l'opération.

III - Electricité

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

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s) et d'un branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

IV – Téléphonie et télédistribution

Les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

V – Défense incendie

La législation en vigueur en matière de défense contre l'incendie doit être respectée.

VI – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local de dimension adaptée, destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ZONE UH - ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

ZONE UH - ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique 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.

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'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes situées à plus de 30 m de profondeur,
- aux extensions des constructions existantes situées à plus de 30 m de profondeur dans la mesure où cela n'a pas pour effet de créer un logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante située à plus de 30 m de profondeur à condition qu'elle présente un réel intérêt architectural.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

ZONE UH - ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique 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.

Les bâtiments annexes doivent être édifiés à au moins 3 m des limites séparatives.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

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

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

Les annexes type garage seront soit réalisées dans le volume de l'habitation, soit accolées à l'habitation ou soit édifiées à au moins 3 m de l'habitation.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE UH - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE UH - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faitage :

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 d'habitation est limitée à 8 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles aménageables.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) non contiguës à l'habitation est fixée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités autorisées est limitée à 7 m au faîtage.

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).

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE UH - ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturales et paysagères et de s'inspirer du nuancier de couleurs du Pays de Bray ; ces documents sont annexés à titre indicatif au présent règlement.

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les éléments du paysage (boisements) identifiés sur le règlement graphique n°5d sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme. La vocation boisée des parcelles concernées doit être maintenue. L'entretien régulier des boisements est autorisé. Tout abattage est interdit sauf pour des motifs d'ordre sécuritaire et/ou phytosanitaire.

Les éléments bâtis patrimoniaux identifiés sur le règlement graphique n°5e au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme (murs, immeubles, granges...) sont protégés. Seules les réparations et/ou restaurations sont autorisées à conditions de respecter l'architecture traditionnelle et l'emploi de matériaux locaux.

ASPECT

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.

La mise en place d'enduit sur les maçonneries anciennes est interdite.

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

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre calcaire, moellon, enduits anciens, brique, etc.).

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier des enduits du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées soit de briques pleines de teinte rouge en terre cuite, soit de briques de parement de teinte rouge. L'emploi de briques « léopard » est interdit.

Lorsque les façades sont faites de briques, les joints creux ou saillants sont interdits.

Les maçonneries faites de pierres calcaires seront constituées de pierres de taille ou de moellons.

Lorsque les façades sont faites de pierres de taille, les joints seront de faible épaisseur. Les joints seront réalisés à la chaux et au sable, de même teinte que le matériau principal. L'emploi du ciment pour les joints est interdit.

Lorsque les façades sont faites de moellon, les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épouseront la forme du moellon dit « à pierre vue ».

L'emploi du pan de bois est autorisé. La pose de vernis ou autres peintures sur le bois est interdites. Seuls les enduits ocré ou type « badigeon » sont autorisés.

TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse autorisées, la pente des toitures des habitations doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasse autorisées, les toitures des constructions à usage d'habitation seront à deux versants.

Les débords de toitures sur pignon sont autorisés.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées :

- soit de petites tuiles plates de petit moule en terre cuite de teinte brunie,
- soit de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes,
- soit d'ardoises naturelles de couleur gris-bleu.

La règle précédente ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et utilisant un autre matériau. Dans ce cas, le matériau d'origine de la construction agrandie sera repris.

Les annexes accolées à l'habitation ou réalisées dans le volume de l'habitation seront couvertes avec les mêmes matériaux que l'habitation.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

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

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

OUVERTURES

Les chiens-assis sont interdits.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants ou de tabatières sont autorisées à condition qu'elles soient posées au nu du plan de couverture.

MENUISERIES

Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant et qu'il ne soit pas visible sur la façade des constructions.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardin, les annexes (garage, bucher...) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Pour les annexes, l'emploi de plaques de béton, de plaques en fibro-ciment, de tôle brute est interdit.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

CLOTURES

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein,
- soit d'un muret d'une hauteur minimale de 1,00 m surmonté d'une grille en ferronnerie pouvant être doublée d'une haie reprenant les essences acclimatées,
- soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie reprenant les essences acclimatées.

Les murs et les murets composant les clôtures sur rue seront réalisés :

- soit en pierre calcaire (de taille ou moellon),
- soit en brique pleines de teinte rouge en terre cuite,
- soit en brique de parement de teinte rouge,
- soit en matériaux recouverts d'un enduit lisse ou gratté fin de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc.

Les clôtures sur rue de type claustras divers (panneaux de bois, grillage « à poules », panneaux plastiques...) sont strictement interdits.

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

Les plantations réalisées pour la composition des haies doivent reprendre les essences végétales acclimatées.

ZONE UH - ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 100 m² de surface de plancher.

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 et 2,30 m de largeur.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

ZONE UH - ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 20 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

Les plantations doivent reprendre les essences acclimatées.

Il est recommandé de consulter les plaquettes éditées par le CAUE de l'Oise « Plantons dans l'Oise » et « Arbres et haies de Picardie ». Ces documents sont annexés au présent règlement.

ZONE UH - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UH - ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE UH - ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE 1 AUh

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUh

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future à vocation d'habitat, réalisée sous la forme d'un aménagement d'ensemble.

Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Le PLU programme une unique zone 1 AUh, inscrite dans l'enveloppe agglomérée du village ; elle correspond à l'îlot compris entre la rue de Feuquerolles et la rue de Paris. Au vu des enjeux urbains, la zone 1 AUh fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées au titre de la loi pour la protection de l'environnement.
- les constructions à usage industriel, commercial et d'entrepôt.
- les constructions à usage agricole.
- les constructions à usage de commerce.
- les constructions ou 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 ou la gêne apportée à la circulation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages 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.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules non roulant et hors d'état de fonctionnement mécanique (épave, voiture ventouse).
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants et régulièrement édifiés, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

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

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

RAPPEL : une voie est une infrastructure équipée carrossable en tous temps qui peut être utilisée par tous les usagers, sans restrictions particulières, la voie permet notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

I - Accès

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

Les accès véhicules privés doivent présenter une largeur d'au moins 3 m.

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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

II - Voirie

Les principes de voirie annoncés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier de PLU) sont à respecter.

Les voies nouvelles aménagées doivent présenter une largeur d'au moins 9 m (6 m de bande roulante et accotements de 1,50 m de chaque côté).

La voie doit avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers.

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour dans des conditions sécurisées (placette de retournement).

ZONE 1 AUh - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales issues des nouvelles constructions sont à la charge exclusive du propriétaire. Ces derniers doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction. Ils doivent être conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à la nature du terrain et dimensionnés à l'opération.

III - Electricité

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

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s) et d'un branchement sur le réseau public, le réseau électrique sera aménagé en souterrain.

IV – Téléphonie et télédistribution

Les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

V – Défense incendie

La législation en vigueur en matière de défense contre l'incendie doit être respectée.

VI – Ordures ménagères

Dans le cas d'immeubles à usage d'habitation abritant au moins 4 logements un local aux dimensions adaptées, destiné à recevoir les poubelles devra être aménagé dans la propriété.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

ZONE 1 AUh - ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

ZONE 1 AUh - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Les annexes seront soit réalisées dans le volume de l'habitation, soit accolées à l'habitation ou soit à au moins 3 m de l'habitation.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 20 % de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 10 - 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.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain naturel avant travaux recevant la construction.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles aménageables.

La hauteur maximale des bâtiments annexes non contiguës à l'habitation (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) est fixée à 5 m au faîtage.

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).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

GENERALITES

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

Les dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturales et paysagères et de s'inspirer du nuancier de couleurs du Pays de Bray ; ces documents sont annexés à titre indicatif au présent règlement.

ASPECT

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

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

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier des enduits du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées soit de briques pleines de teinte rouge en terre cuite, soit de briques de parement de teinte rouge. L'emploi de briques « léopard » est interdit.

Lorsque les façades sont faites de briques, les joints creux ou saillants sont interdits.

Les maçonneries faites de pierres calcaires seront constituées de pierres de taille ou de moellons.

Lorsque les façades sont faites de pierres de taille, les joints seront de faible épaisseur. Les joints seront réalisés à la chaux et au sable, de même teinte que le matériau principal. L'emploi du ciment pour les joints est interdit.

Lorsque les façades sont faites de moellon, les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épouseront la forme du moellon dit « à pierre vue ».

L'emploi du pan de bois est autorisé. La pose de vernis ou autres peintures sur le bois est interdites. Seuls les enduits ocré ou type « badigeon » sont autorisés.

TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront deux versants.

Les débords de toitures sur pignon sont autorisés.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées :

- soit de petites tuiles plates de petit moule en terre cuite de teinte brunie,
- soit de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes,
- soit d'ardoises naturelles de couleur gris-bleu.

La règle précédente ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et utilisant un autre matériau. Dans ce cas, le matériau d'origine de la construction agrandie sera repris.

Les annexes accolées à l'habitation ou réalisées dans le volume de l'habitation seront couvertes avec les mêmes matériaux que l'habitation.

OUVERTURES

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants ou de tabatières sont autorisées à condition qu'elles soient posées au nu du plan de couverture.

MENUISERIES

Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant et qu'il ne soit pas visible sur la façade des constructions.

ANNEXES

A l'exception des abris de jardin, les annexes (garage, bucher...) doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Pour les annexes, l'emploi de plaques de béton, de plaques en fibro-ciment, de tôle brute est interdit.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

CLOTURES

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'une palissade,
- soit d'un grillage doublé d'une haie,
- soit d'une haie.

Les murets composant les clôtures sur rue seront réalisés :

- soit en pierre calcaire (de taille ou moellon),
- soit en brique pleines de teinte rouge en terre cuite,
- soit en brique de parement de teinte rouge,
- soit en matériaux recouverts d'un enduit lisse ou gratté fin de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les clôtures sur rue de type claustras divers (panneaux de bois, grillage « à poules », panneaux plastiques...) sont strictement interdites.

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

Les plantations réalisées pour la composition des haies doivent reprendre les essences végétales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette de la construction.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - . 1 place de stationnement par tranche ouverte de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

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 et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Dans le cadre d'une opération destinée à l'habitat, il devra être aménagé des aires de stationnement publiques, à raison de 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de plancher.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont les caractéristiques minimales sont les suivantes : l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m². Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie sera au moins égale à 1,5% de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Des plantations doivent être réalisées conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier de PLU).

Les surfaces imperméabilisées ne devront pas excéder 20 % des espaces restés libres après implantation des constructions.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ZONE 1 AUh - ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit quand il existe, en conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Dans le cas où les réseaux sont inexistants, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

ZONE 2 AU

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AU

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone 2 AU s'inscrit sur l'entité du hameau des Landes et correspond à une planification de l'urbanisation sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone reste conditionnée par le renforcement des réseaux existants et la modification du PLU. Cette dernière procédure précisera les dispositions réglementaires et éventuellement les principes d'aménagement (voirie, traitement paysager, espaces publics...) de la zone.

ZONE 2 AU - ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdite :

- toute construction dans l'attente de la modification du PLU, excepté les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...)

ZONE 2 AU - ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article abrogé par la LOI ALUR du 24 mars 2014.

ZONE 2 AU - ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE 2 AU - ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ZONE 2 AU - ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

ZONE 2 AU - ARTICLE 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ZONE 2 AU - ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone : secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A couvre la partie centrale du territoire communal.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (équestre, élevage compris).
- les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées.
- les installations classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions relatives à la protection de l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les annexes (type garage) à condition qu'elles soient réalisées soit dans le volume des habitations, soit accolées à ces dernières.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) dans la mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole existante.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.

- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

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

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES

I - Accès

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.

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.

II - 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.

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 A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les dispositions réglementaires du Code de l'Urbanisme et du Code de la Santé Publique 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.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, dimensionnés aux besoins du projet et adaptés à la nature du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² 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.

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements sont à la charge du pétitionnaire qui doit mettre en place les dispositifs techniques conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à l'opération et à la nature du sol.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Aucune construction ne peut être édiflée à moins 10 m des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas les reculs prescrits ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition 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 bâtiments à usage agricole est limitée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 7 m au faîtage, soit rez-de-chaussée + combles aménageables.

La hauteur maximale des constructions annexes autorisées est fixée à 5 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé que pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc..

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, en cas de contraintes techniques liées aux pratiques agricoles, la haie recensée pourra être arrachée à condition qu'un linéaire de haie de même longueur soit replanté à proximité (le long d'une voie par exemple).

GENERALITES

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

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.

ASPECT

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

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.

Pour les constructions à usage d'habitation

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier des enduits du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées soit de briques pleines de teinte rouge en terre cuite, soit de briques de parement de teinte rouge. L'emploi de briques « léopard » est interdit.

Lorsque les façades sont faites de briques, les joints creux ou saillants sont interdits.

Les maçonneries faites de pierres calcaires seront constituées de pierres de taille ou de moellons.

Lorsque les façades sont faites de pierres de taille, les joints seront de faible épaisseur. Les joints seront réalisés à la chaux et au sable, de même teinte que le matériau principal. L'emploi du ciment pour les joints est interdit.

Lorsque les façades sont faites de moellon, les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse et sable. Ils épouseront la forme du moellon dit « à pierre vue ».

L'emploi du pan de bois est autorisé. La pose de vernis ou autres peintures sur le bois est interdites. Seuls les enduits ocré ou type « badigeon » sont autorisés.

TOITURES

Les toitures terrasses sont autorisées pour les toitures végétalisées.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, la pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 40° et 45° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, les toitures des constructions à usage d'habitation présenteront deux versants.

Les débords de toitures sur pignon sont autorisés.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses autorisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées :

- soit de petites tuiles plates de petit moule en terre cuite de teinte brunie,
- soit de tuiles mécaniques de teinte brunie sans côtes verticales apparentes,
- soit d'ardoises naturelles de couleur gris-bleu.

La règle précédente ne s'applique pas en cas d'extension d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU et utilisant un autre matériau. Dans ce cas, le matériau d'origine de la construction agrandie sera repris.

Les annexes accolées à l'habitation ou réalisées dans le volume de l'habitation seront couvertes avec les mêmes matériaux que l'habitation.

OUVERTURES

Les relevés de toitures (dits chiens assis) sont interdits.

Les ouvertures en toiture seront de type lucarnes à 2 pentes, ou à 3 pentes.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants ou de tabatières sont autorisées à condition qu'elles soient posées au nu du plan de couverture.

MENUISERIES

Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets seront soit en bois peint, soit en PVC. Le pétitionnaire est invité à consulter le nuancier du Pays de Bray, document annexé au présent règlement.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant et qu'il ne soit pas visible sur la façade des constructions.

Pour les bâtiments agricoles

ASPECT

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs, ...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels (pierre calcaire, moellon, brique rouge),
- soit en matériaux destinés à être recouverts
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées,
- soit en bois traité,

- soit en matériaux conçus pour rester apparents (panneaux béton, panneaux en béton cailloux lavés).

L'emploi du béton banché est autorisé uniquement en soubassement des bâtiments agricoles.

TOITURES

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

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

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

Pour toutes les constructions

CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN AMTIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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.

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

Les plantations doivent reprendre les essences acclimatées.

Il est recommandé de consulter les plaquettes éditées par le CAUE de l'Oise « Plantons dans l'Oise » et « Arbres et haies de Picardie ». Ces documents sont annexés au présent règlement.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions doivent respecter les normes en vigueur.

ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : secteur à protéger soit en raison de la qualité de sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N proposée couvre une grande part du territoire communal. Le choix des limites de la zone naturelle et forestière a été guidé par la présence soit de richesses environnementales, soit de continuités écologiques, soit de paysages originaux, soit par la prise en compte du risque (sensibilités hydrauliques notamment).

Afin de tenir compte des caractéristiques du territoire, on distingue plusieurs secteurs à l'intérieur de la zone naturelle :

- Le secteur Na, inscrit dans le couloir naturel de la vallée de l'Epte, au niveau de l'exploitation agricole en activité.
- Le secteur Nb qui identifie le bâti isolé.
- Le secteur Ni, très étendu, qui englobe l'ensemble du couloir naturel inondable de la vallée de l'Epte.
- Le secteur Nj correspondant aux fonds de parcelles jardinés.
- Le secteur Ns, très localisé, inscrit pour les installations sportives communales.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Est interdit :

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

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

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur Na

Les occupations du sol ci-après sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et qu'elles n'apportent pas de déséquilibres aux milieux naturels.

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (équestre, élevage compris)
- les installations classées ou non pour la protection de l'environnement nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions relatives à la protection de l'environnement.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant.
- les annexes (type garage) à condition qu'elles soient réalisées soit dans le volume des habitations, soit accolées à ces dernières.

- le changement de destination à usage de gîtes ou de chambres d'hôtes des bâtiments identifiés au plan 5b, en application de l'article L. 123-1-5(II) du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Nb

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées :

- dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- à condition de présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti existant.

La demande d'extension est limitée à 1 pour chaque construction.

- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif liés à des habitations existantes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) dans la limite de 50 m² de surface au sol, en une ou plusieurs fois.

Dans le secteur Ni

- les abris pour animaux à condition qu'ils ne soient pas édifiés sur une dalle et que leur caractéristiques constructives ne fassent pas obstacle au bon écoulement des eaux.

- les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'entretien des berges de la rivière de l'Epte et de ses abords.

- les actions et aménagements visant la gestion, l'entretien, la pérennisation, la remise en bon état ou la mise en valeur des zones humides.

- les aménagements et installations légers liées à la mise en valeur de la vallée de l'Epte (panneaux d'informations, bancs, sentiers pédestres, parcours de santé...) à condition de ne pas porter atteinte aux milieux naturels et à l'équilibre hydraulique du secteur.

Dans le secteur Nj

- les annexes à caractère privatif liés à des habitations existantes et régulièrement édifiées situées en zone urbaine (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) à condition que leur surface au sol n'excède pas 25 m².

Dans le secteur Ns

- les constructions, aménagements, installations publiques à usage de sports ou de loisirs.

De plus, dans toute la zone N (y compris les secteurs ci-dessus)

- les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 75 m² et qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.

- les constructions et installations nécessaires à l'activité forestière.

- la reconstruction en cas de sinistre des constructions, dans la limite des surfaces de plancher et de l'emprise au sol des constructions existantes avant sinistre et sous réserve qu'elles aient été régulièrement édifiées.

- 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 ou d'espace boisé classé, 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.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

- Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisances acoustiques » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE ET VOIRIE

I - Accès

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.

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.

II - Voirie

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

I - Eau potable

Le paragraphe concernant l'eau potable de l'article 4 de la zone N, doit être rédigé de la façon suivante à : « l'alimentation en eau potable de l'article 4 de la zone N, doit être assuré 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. 111-11 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 du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puis privé devra être autorisé par arrêté préfectoral ».

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Le paragraphe concernant l'assainissement autonome de l'article 4 de la zone N, doit être complété par « à défaut de branchement sur un réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitements individuels agréés avant rejet

en milieu naturel. Il sera notamment demandé au pétitionnaire de réserver sur le terrain une surface libre, d'un seul tenant, en rapport avec l'activité (250 m² minimal pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel ».

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

2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements sont à la charge du pétitionnaire qui doit mettre en place les dispositifs techniques conformes à la réglementation en vigueur, adaptés à l'opération et à la nature du sol.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes et régulièrement édifiées dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges de la rivière de l'Epte.

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition 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 abris pour animaux autorisés est limitée à 3 m au faîtage.

La hauteur des extensions autorisées ne pourra excéder celle de la construction agrandie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

De plus, dans le secteur Na

La hauteur maximale des bâtiments à usage agricole est limitée à 12 m au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies figurant au plan comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, en cas de contraintes techniques liées aux pratiques agricoles, la haie recensée pourra être arrachée à condition qu'un linéaire de haie de même longueur soit replanté à proximité (le long d'une voie par exemple).

GENERALITES

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

ASPECT

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, est interdite.

Dans la zone N, sauf le secteur Na**MATERIAUX**

L'utilisation du bois est obligatoire pour les abris pour animaux autorisés.

La couverture des abris de jardin doit rappeler la tonalité des matériaux traditionnels (tuile plate, ardoise naturelle).

Les extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux :

- un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère,
- un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

CLOTURES

Les clôtures doivent être franchissables par la petite ou la grande faune sauvage.

Les clôtures réalisées en plaque béton sont interdites.

Dans le secteur Na**ASPECT**

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs, ...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

MATERIAUX

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins de teinte rappelant les enduits anciens à la chaux grasse (gamme de gris, sable, ocre) ou d'un enduit ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux traditionnels (pierre calcaire, moellon, brique rouge),
- soit en matériaux destinés à être recouverts
- soit en profilés divers utilisant des teintes foncées,
- soit en bois traité,
- soit en matériaux conçus pour rester apparents (panneaux béton, panneaux en béton cailloux lavés).

L'emploi du béton banché est autorisé uniquement en soubassement des bâtiments agricoles.

TOITURES

La pente des toitures des bâtiments à usage d'activité agricole ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. L'intégration partielle de panneaux translucides est tolérée afin de favoriser l'éclairage naturel des bâtiments.

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

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

CLOTURES

Les clôtures doivent être franchissables par la petite ou la grande faune sauvage.

Les clôtures réalisées en plaque béton sont interdites.

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

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

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET LOISIRS, DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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.

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

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet. Article abrogé par la Loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

SCHEMA DES DIFFRENTS TYPES D'OUVERTURES EN TOITURE



lucarne rampante
ou en **chien couché**



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai **chien-assis**



lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite **capucine** ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite **normande**



lucarne-**pignon**,
ici à fronton triangulaire



lucarne **pendante**, dite
meunière, ou **gerbière**



lucarne à **guitare**
(V. sa charpente à ce mot)



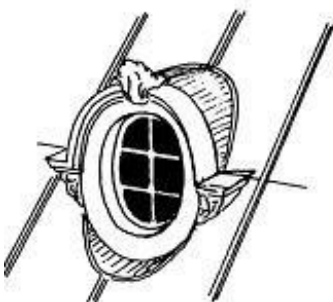
lucarne à **jouées galbées**
(couverture ardoise ou chaume)



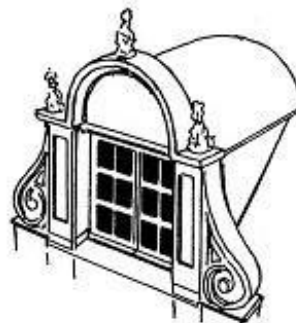
lucarne en **trapèze**
ou rampante à **jouées biaisées**
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne **rentrante**
ou à **jouées rentrantes**



lucarne dite **oeil-de-boeuf**,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-**fronton**
ici à ailerons et toit bombé




lucarne à **gâble**

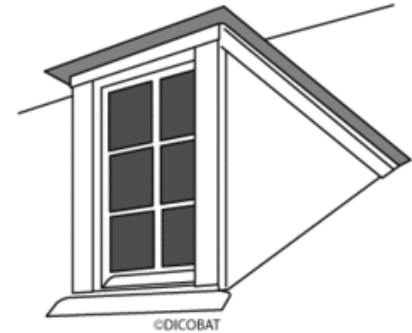
Chien-assis ou chiens

Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. Cette disposition est caractéristique des combles de vieux immeubles parisiens, où l'on trouvait parfois plusieurs rangs de chiens-assis.

Par une déformation fâcheuse, le chien-assis désigne souvent toute lucarne à un seul rampant, voire même, dans le langage courant, toutes sortes de lucarnes.

Source : © [Dicobat](#) 

chien-assis



**LE NUANCIER DE COULEURS
DU PAYS DE BRAY**

Façades

	F2.03.84
	F6.05.80
	G4.05.81
	G0.10.75
	F2.10.70
	E4.15.55
	E8.15.65
	D6.25.55

Portes et volets

	C0.40.30
	B2.30.20
	S0.05.45
	EN.02.77
	CN.02.47
	C8.10.30
	ON.00.81
	S0.20.50
	SN.02.85
	C4.40.50
	S8.07.68
	ON.00.69

la longère rurale

la longère urbaine

la maison sur cellier

la maison de bourg

la maison ouvrière

la grande demeure

	S0.05.55
	L8.20.50
	J0.20.70
	QN.02.88
	EN.02.90
	C8.25.45
	F2.05.65
	K2.20.60
	T0.10.60
	Q0.10.60
	G8.03.79
	ON.00.90

Menuiseries

Portails et ferronneries

	FN.02.85
	LN.02.88
	G4.05.81
	ON.00.76
	ON.00.36
	L0.30.20
	SN.02.37
	S0.10.30

Attention, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles

