

COMMUNE DE CHELLES
(OISE)

PLAN LOCAL D'URBANISME

R E G L E M E N T

5

Vu pour être annexé à la délibération
en date du:

Prescrit le : 27 mars 2009

Arrêté le: 4 mai 2012

Approuvé le: 22 mars 2013

*Bureau
d'études*

*S.A.R.L. "Aménager le Territoire"
15, rue des Veneurs- 60200 COMPIEGNE
Tél 03 44 20 04 52 - Fax 03 44 86 88 37*

SOMMAIRE

TITRE I *DISPOSITIONS GENERALES*

<i>ARTICLE I</i>	p 2
<i>ARTICLE II</i>	p 2
<i>ARTICLE III</i>	p 2
<i>ARTICLE IV</i>	p 3
<i>ARTICLE V</i>	p 4

TITRE II *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES*

<i>CHAPITRE I ZONE UA</i>	p 6
<i>CHAPITRE II ZONE UB</i>	p 17
<i>CHAPITRE III ZONE UC</i>	p 27

TITRE III *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES*

p 37

TITRE IV *DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES*

p 46

ANNEXE

<i>LEXIQUE INFORMATIF PRECISANT LES PRINCIPAUX TERMES ET CERTAINES REGLES RENCONTRES DANS LE REGLEMENT</i>	p 58
<i>LEXIQUE ARCHITECTURAL</i>	p 68
<i>PETIT LEXIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE</i>	p 75

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN
------------------	--

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE II	PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS
-------------------	---

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
 - Article R.111-2, relatif à la salubrité et à la santé publique.
 - Article R.111-4, relatif à la protection des sites et vestiges archéologiques.
 - Article R.111-15, relatif à la protection de l'environnement.
 - Article R.111-21, relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
3. S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

ARTICLE III	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES
--------------------	--

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zone naturelle et forestière (N).

1. **LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II :
 - UC** - Paysage urbain de type pavillonnaire
 - UB** - Paysage urbain de type faubourg agricole et résidentiel
 - UA** - Paysage urbain d'origine villageoise.
2. **LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III
Il n'est pas prévu de zone à urbaniser
3. **LA ZONE AGRICOLE** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV :
A - Zone agricole.

4. LA ZONE NATURELLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V :

N - Zone naturelle. Elle comprend quatre secteurs :

- Un secteur **Nh** correspondant à la zone humide de fond de vallée.
- Un secteur **Nu** correspondant à une urbanisation diffuse en milieu naturel sensible.
- Un secteur **Nuh** correspondant à une urbanisation diffuse en milieu naturel sensible et présentant un risque au niveau des remontées de nappe.
- Un secteur **Np** patrimonial.
- Un secteur **Nr** à risques d'effondrement

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles.

Section 1 - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

ARTICLE IV	ADAPTATIONS MINEURES
-------------------	-----------------------------

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE V	RAPPELS
------------------	----------------

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue au du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux sur les cours d'eau ou la réalisation de digues ou d'aménagements en zone humide sont susceptibles d'être soumis à déclaration ou autorisation au titre de la loi sur l'eau.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue au Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément au Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié sur les documents graphiques et protégé au titre de l'article R.123-11-h doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (prévue au Code de l'Urbanisme) s'ils ne sont pas soumis au régime du permis de construire.
- Tous les éléments relevant de la publicité sont régis par des arrêtés municipaux ne dépendant pas du présent règlement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation de la commune dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Est interdit en espaces boisés classés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit.
- Tout défrichement devra au préalable avoir fait l'objet d'une autorisation en application de l'article L311-1 du code forestier pour les particuliers et L312-1 pour les collectivités locales. Les dispositions de l'article L311-3 du dit code précisant les cas de refus.
- Les dispositions du Règlement Sanitaire Départemental restent en vigueur; en outre, les constructions abritant des animaux restent soumises à ce même règlement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou suite à démolition par mesure de sécurité est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour lesquels les terrains ne respectent pas les caractéristiques définies aux articles 5 et 14 du règlement de chacune des zones du P.L.U. est admise dans la limite de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ainsi détruite.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone UA

La zone UA correspond au paysage urbain d'origine villageoise, Elle présente les caractéristiques suivantes: une vocation essentiellement d'habitat, de commerces, d'activités agricoles, d'équipements publics et de services. Cette zone est constituée d'îlots fermés, de petites et moyennes dimensions, densifiés le long des voies, avec un parcellaire de petites et moyennes dimensions. Le bâti est implanté de façon continue par séquences de 4 à 6 constructions, majoritairement à l'alignement de la voie ou encore avec un léger recul ; le bâti implanté au milieu de la parcelle est plutôt rare. La continuité visuelle est due au bâti à l'alignement de la voie et aux murs de clôture.

Ce paysage urbain doit être préservé et valorisé, notamment dans ses caractéristiques morphologiques.

Un secteur UAf correspond à des activités agricoles incluses dans le tissu urbain ancien du village.

Un secteur UAb correspond à des extensions d'urbanisation possibles encadrées par une orientation d'aménagement et de programmation.

Un secteur UAh est concerné par une Zone à Dominante Humide (ZDH).

Cette zone est concernée par deux cônes de visibilité sur l'église qu'il convient de préserver.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UA 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article UA 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions de prise en compte des risques potentiels d'hydromorphie du sol et du respect des écosystèmes existants, du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation en secteur UAb les occupations et utilisations du sol ci-après:

En zone UA et secteur UAb et UAf :

- Les constructions et bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes nécessaires aux commodités du ménage dans la cadre de la vocation d'habitation.
- Les commerces et services publics ou d'intérêt général.
- Les constructions et bâtiments à usage d'artisanat sous réserve de ne pas occasionner de nuisances au voisinage.
- Les services et les bureaux d'une superficie égale ou inférieure à 60m² par unité foncière à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.
- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances notamment occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain.
- L'extension des constructions existantes sans changement de destination
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et d'installations d'intérêt général.
- La transformation des bâtiments existants uniquement dans le volume existant à usage d'habitation dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

En secteur UAf uniquement : les bâtiments et installations agricoles.

En secteur UAh : Sont autorisées uniquement dans la bande de constructibilité indiquée sur le plan de zonage :

- Les constructions et bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes nécessaires aux commodités du ménage dans la cadre de la vocation d'habitation
- L'extension des constructions existantes sans changement de destination
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et d'installations d'intérêt général.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

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

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique une pente supérieure à 10% sur 5m à compter de l'alignement.
- Les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent concernant les accès.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les nouvelles voies en impasse sont interdites.
- Les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent concernant les voiries.

Article UA 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation devra prévoir son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, conformément au schéma d'assainissement.
- En l'absence de celui-ci, toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome, approuvé par le SPANC; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement 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 minimale pour les habitations) et un accès pour l'entretien depuis le domaine public.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au règlement sanitaire départemental et suivant le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux résiduelles des piscines doivent être reliées au réseau d'eaux usées.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle, en cas d'impossibilité technique liée à l'hydromorphie des sols ou à la taille réduite de la parcelle, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

III – réseau électrique

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques sont aménagés en souterrain.

Article UA 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Un terrain doit présenter une superficie au moins égale de 700 m²

Article UA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions sont implantées :
 - A l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou par leur mur gouttereau.
 - En secteur UAb uniquement, dans les limites de l'espace constructible figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation et au plan de zonage.
 - Dans le cas d'extensions des constructions existantes les extensions doivent se faire en continuité de l'existant.
Toutefois, sauf prescriptions particulières figurant sur les documents graphiques, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :
 - Si la construction nouvelle est édifiée avec le même recul qu'une construction existante située sur le même terrain ou sur fonds voisin implantée en retrait,
 - Si le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 30m.
Dans ce cas la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie conformément aux prescriptions de l'article UA 11.
 - Ces précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations agricoles
- Les équipements publics et installations d'intérêt général doivent être implantés soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la voie.

Article UA 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives si le mur gouttereau est aligné sur la rue. La partie de la construction qui n'est pas contiguë à une de ces limites, doit respecter une marge (M) minimale de 4 mètres par rapport à cette limite. Cette distance pourra être réduite à 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil (articles 675 à 680).
- En secteur UAb uniquement, dans les limites de l'espace constructible figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation et au plan de zonage.
- Cette distance minimale est portée à 6 m au moins par rapport au ru. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives; dans ce cas, leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.
- Une marge de recul de 20m est exigée par rapport aux espaces boisés classés (EBC).

Article UA 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Deux constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance d'au moins 4 m.

Article UA 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 40 m².

Article UA 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue. La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,40 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles. Toutefois cette hauteur est limitée à deux niveaux, soit R+C dans les cônes de visibilité.
- La hauteur des bâtiments et installations à usage agricole est limitée à 12m au faitage.

Article UA 11

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UA11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement. Un nuancier du CAUE de l'Oise et une plaquette du SEP OAS sont annexés au présent règlement.

ASPECT

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales et aux cônes de vue indiqués au plan
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Sont autorisés les matériaux et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaire ou autre), s'ils sont non visibles de la rue et intégrés à la toiture.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale. Les pignons seront à redents dits « Pas de moineau » en pierre de taille massive d'un calcaire local. (H= 30 cm x L= 20 cm)
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.
- En pignon, les débords de toiture sont interdits.
- Le toit terrasse est admis pour des éléments de liaison de petite importance entre deux bâtiments.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - Soit en ardoise (27 x18 cm) et de pose droite.
 - Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ) ou grand modèle (22 au m²), de teinte rouge-brun ; sans tuiles de rives, ni débord de toiture, le faîtage est exécuté en faîtière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
- Les couvertures des vérandas sont en verre, ou en zinc ou en matériaux traditionnels suivant pente.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.
- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté ou fibro-ciment rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures des façades donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux, soit réparties également en cas d'absence d'ouverture dans les étages inférieurs

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) subdivisions horizontales et verticales

- La corniche est en pierre de taille ou en béton ton pierre rappelant celui de la pierre calcaire locale, de forme courbe, en doucine ou chanfreinée.
- Le bandeau d'étage est en pierre de taille ou en enduit lissé légèrement saillant de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
- Les appuis de fenêtres sont en pierre de taille ou en béton moulé couleur pierre calcaire locale, d'une hauteur minimum de 10 cm.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit gratté ou taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.

- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, uniquement pour les annexes et pour l'essentage en pointes de pignon au-dessus d'un mur en pierre ou en moellon.
- Les constructions à usage agricole doivent être en bardage bois ou en clins de bois, peints ou non.

4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie, excepté les stores droits en toile.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de garage.
- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)
- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145) ». Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.
- « Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sont les suivantes : 78 x 98 cm sur la rue, et 78 x 118 cm sur le jardin.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes suivant le nuancier du CAUE. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois peint ou en PVC.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins ou persiennés.
- Les volets à enroulement ne sont admis que si les coffres sont intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation et pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.

- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

CLOTURES

Disposition générale : Le mur de clôture s'élèvera à la hauteur des clôtures existantes traditionnelles avoisinantes et sera en harmonie avec celles ci.

- Les murs de clôture existants en pierre de taille ou en moellon seront conservés. En cas de réfection, ils seront refaits à l'identique.
- Les clôtures sur rue doivent être soit, en pierre de taille ou en moellon (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés), soit en enduit gratté ou taloché lisse identique à celui de la façade, couronné d'un chaperon en pierre de taille d'une épaisseur de 10cm.
- La hauteur totale maximale de la clôture sur rue est de 2 mètres constituée soit, d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical peint, soit d'un mur maçonné dans sa totalité. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en enduit gratté ou taloché lisse surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- La partie supérieure des portails doit être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), sauf pour les portails dont les dimensions sont supérieur à 2 X 2,50m de haut qui peuvent présenter un léger mouvement courbe. Les portails doivent être, soit en bois peint avec des panneaux pleins ou à claire voie, soit métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie de pierre de taille ou en moellon ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit gratté ou taloché lisse.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille ou être non visible de l'espace public.
- Les réseaux filaires doivent être enterrés.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.

Article UA 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 d'aménager au moins dans la propriété :
Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement comportant 2 chambres et 3 places au-delà.

Article UA 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale et/ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée en accompagnement des écosystèmes locaux : Aulne, frêne, bouleaux, saules, chêne pédonculé... pour les milieux plus humides. Hêtre, chêne pédonculé, érables, charme... pour les milieux plus secs.
- On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Une bande de 6 m de large le long du ru doit être maintenue sans plantation arborée.
- Les espaces restés libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbre fruitier au moins par 200 m² de surface.
- A l'intérieur des cônes de visibilité définis, les plantations ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 7m à l'âge adulte.
- En secteur UAb les dispositions paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent (trame verte à planter de haie champêtre) et alignement d'arbres sur haie champêtre.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UA 14

Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone UB

La zone UB correspond à un type de paysage urbain mixte lié aux faubourgs ruraux du village qui se sont urbanisés au cours du temps à partir du noyau ancien du village ou de hameaux.

La zone UB comprend un secteur UBh concerné par une Zone à Dominante Humide (ZDH) et un secteur UBb correspond à des extensions d'urbanisation possibles encadrées par une orientation d'aménagement et de programmation.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article UB 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées en zone UB et secteur UBb excepté le secteur UBh sous conditions de prise en compte des risques d'hydromorphie du sol, du respect des écosystèmes existants et des orientations d'aménagement et de programmation les occupations et utilisations du sol ci-après dans toute la zone et les secteurs.

- Les constructions et bâtiments à usage d'habitations et leurs annexes nécessaires aux commodités du ménage dans la cadre de la vocation d'habitation.
- Les commerces et services publics ou d'intérêt général.
- Les constructions et bâtiments à usage d'artisanat sous réserve de ne pas occasionner de nuisances au voisinage.
- Les installations nouvelles classées ou non, nécessaires à la vie quotidienne, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances notamment occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,

- L'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre, sous réserve de ne pas nuire aux caractéristiques du paysage urbain.
- L'extension des constructions existantes sans changement de destination
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et d'installations d'intérêt général.
- Les services et les bureaux d'une superficie égale ou inférieure à 100m² par unité foncière à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique une pente supérieure à 10% sur 5m à compter de l'alignement.
- Les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent concernant les accès en secteur UBb.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les voies en impasse sont interdites.
- Les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent concernant les voiries en secteur UBb.

Article UB4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation devra prévoir son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (suivant le schéma d'assainissement).
- En l'absence de celui-ci, toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés par le SPANC 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 minimale pour les habitations) et un accès pour l'entretien depuis le domaine public.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au règlement sanitaire départemental et suivant le Code de l'Urbanisme.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux résiduelles des piscines doivent être reliées au réseau d'eaux usées.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle, en cas d'impossibilité technique liée à l'hydromorphie des sols ou à la taille réduite de la parcelle, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être déversées dans les eaux usées.

III - Réseau Electrique

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques sont aménagés en souterrain.

Article UB 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Un terrain doit présenter une superficie au moins égale de 700 m².

Article UB 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions sont implantées :

- A l'alignement de la voie publique par leur mur pignon ou par leur mur gouttereau.
- En secteur UBb uniquement, dans les limites de l'espace constructible figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation et au plan de zonage.
- Dans le cas d'extensions des constructions existantes les extensions doivent se faire en continuité de l'existant.

Toutefois, sauf prescriptions particulières figurant sur les documents graphiques, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- Si la construction nouvelle est édifée avec le même recul qu'une construction existante située sur le même terrain ou sur fonds voisin implantée en retrait,
- Si le terrain présente une façade sur rue d'une largeur supérieure à 30m.

Dans ce cas la continuité visuelle de l'alignement sera assurée par la construction d'un mur en maçonnerie conformément aux prescriptions de l'article UA 11.

- Les équipements publics et installations d'intérêt général doivent être implantés soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la voie.

Article UB 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être édifées sur au moins une des limites séparatives si le mur gouttereau est aligné sur la rue. La partie de la construction qui n'est pas contiguë à une de ces limites, doit respecter une marge (M) minimale de 4 mètres par rapport à cette limite.
- En secteur UBb uniquement, dans les limites de l'espace constructible figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation et au plan de zonage.
- Cette distance pourra être réduite à 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant que des ouvertures autorisées par le Code Civil (articles 675 à 680)
- Cette distance minimale est portée à 6 m au moins par rapport au ru.
- Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics.
- Si le mur pignon est aligné sur la rue un recul de six mètres est demandé par rapport aux limites séparatives.
- Les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifés le long des limites séparatives; dans ce cas, leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m.

Article UB 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Deux constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance d'au moins 4 m.

Article UB 9 **Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 40m²

Article UB 10 **Hauteur maximum des constructions**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- Dans toute la zone, la hauteur maximum des constructions sur cour ou jardin doit être au plus, égale à celle de la construction sur rue. La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,40 mètres.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles. Cette hauteur est limitée à deux niveaux, soit R+C dans les cônes de visibilité.

Article UB 11 **Aspect extérieur des constructions**

Les dispositions de l'article UB11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement. Un nuancier du CAUE de l'Oise et une plaquette du SEP OAS sont annexés au présent règlement.

ASPECT

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales et aux cônes de vue indiqués au plan
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Sont autorisés les matériaux et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaire ou autre) s'ils sont non visibles de la rue et intégrés à la toiture..

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale. Les pignons seront à redents dits « Pas de moineau » en pierre de taille massive d'un calcaire local (H= 30 cm x L= 20 cm).
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) sont interdits.
- En pignon, les débords de toiture sont interdits.
- Le toit terrasse est admis pour des éléments de liaison de petite importance entre deux bâtiments.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - Soit en ardoise (27 x18 cm) et de pose droite.
 - Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ) ou grand modèle (22 au m²), de teinte rouge-brun ; sans tuiles de rives, ni débord de toiture, le faîtage est exécuté en faîtière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
- Les couvertures des vérandas sont en verre, ou en zinc ou en matériaux traditionnels suivant pente.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures des façades donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux, soit réparties également en cas d'absence d'ouverture dans les étages inférieurs

2) subdivisions horizontales et verticales

- La corniche est en pierre de taille ou en béton ton pierre rappelant celui de la pierre calcaire locale, de forme courbe, en doucine ou chanfreinée.
- Le bandeau d'étage est en pierre de taille ou en enduit lissé légèrement saillant de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
- Les appuis de fenêtres sont en pierre de taille ou en béton moulé couleur pierre calcaire locale, d'une hauteur minimum de 10 cm.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit gratté ou taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, uniquement pour les annexes et pour l'essentage en pointes de pignon au-dessus d'un mur en pierre ou en moellon.

4) Façades commerciales

- Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
- Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.
- Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie, excepté les stores droits en toile.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de garage.
- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)
- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145) ». Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.
- « Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sont les suivantes : 78 x 98 cm sur la rue, et 78 x 118 cm sur le jardin.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes suivant le nuancier du CAUE. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois peint ou en PVC.

- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins ou persiennés.
- Les volets à enroulement ne sont admis que si les coffres sont intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation et pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

CLOTURES

Disposition générale : Le mur de clôture s'élèvera à la hauteur des clôtures existantes traditionnelles avoisinantes et sera en harmonie avec celles ci.

- Les murs de clôture existants en pierre de taille ou en moellon seront conservés. En cas de réfection, ils seront refaits à l'identique.
- Les clôtures sur rue doivent être soit, en pierre de taille ou en moellon (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés), soit en enduit gratté ou taloché lisse identique à celui de la façade, couronné d'un chaperon en pierre de taille d'une épaisseur de 10cm.
- La hauteur totale maximale de la clôture sur rue est de 2 mètres constituée soit, d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical peint, soit d'un mur maçonné dans sa totalité. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en enduit gratté ou taloché lisse surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.
- La partie supérieure des portails doit être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), sauf pour les portails dont les dimensions sont supérieures à 2 X 2,50m de haut qui peuvent présenter un léger mouvement courbe. Les portails doivent être, soit en bois peint avec des panneaux pleins ou à claire voie, soit métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical et peint.

- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie de pierre de taille ou en moellon ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit gratté ou taloché lisse.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou cachées par une charmille et être non visible de l'espace public.
- Les réseaux filaires doivent être enterrés.
- Les antennes paraboliques devront être discrètes lorsqu'elles donnent sur l'espace public.
- Les panneaux solaires sont admis en toiture pour les architectures innovantes mais ne doivent pas être visibles de la rue
- Les panneaux solaires sont admis en toiture pour les architectures traditionnelles à condition qu'ils soient intégrés au nu de la couverture et non visibles de la rue.

Article UB 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 d'aménager au moins dans la propriété :
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement comportant 2 chambres et 3 places au-delà.
- Les garages et aires de stationnement en sous sol sont autorisés lorsque l'accès est invisible de la voie publique.

Article UB 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale et/ou végétale).
- L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée en accompagnement des écosystèmes locaux : Aulne, frêne, bouleaux, saules, chêne pédonculé... pour les milieux plus humides. Hêtre, chêne pédonculé, érables, charme... pour les milieux plus secs.

- On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Une bande de 6 m de large le long du ru doit être maintenue sans plantation arborée.
- Les espaces libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbre fruitier au moins par 200 m² de surface.
- A l'intérieur des cônes de visibilité définis, les plantations ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 7m à l'âge adulte.
- En secteur UBb et zone UB les dispositions paysagères de l'orientation d'aménagement et de programmation s'appliquent (trame verte à planter de haie champêtre).

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UB 14

Coefficient d'Occupation des Sols

- Non réglementé.

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone UC

La zone UC correspond au paysage urbain de type « pavillonnaire ». Elle présente les caractéristiques suivantes: La vocation est essentiellement l'habitat. La zone est constituée d'îlots fermés, assez peu densifiés, avec un parcellaire de taille moyenne. Le bâti est implanté en retrait de la voie. La continuité visuelle n'est pas réellement assurée.

La zone UC comprend un secteur UCh concerné par une Zone à Dominante Humide (ZDH).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UC 1

Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles autorisées à l'article 2.

Article UC 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées en zone UC excepté en secteur UCh, sous conditions de prise en compte des risques d'hydromorphie du sol et du respect des écosystèmes existants, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- La réparation et l'aménagement, des immeubles existants avant la mise 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
- Leur reconstruction en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre
- L'extension des bâtiments existants sans changement de destination
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et d'intérêt général.
- Les services et les bureaux d'une superficie égale ou inférieure à 100 m² par unité foncière à l'intérieur de la maison d'habitation et de ses annexes.

- Les constructions et bâtiments à usage d'artisanat sous réserve de ne pas occasionner de nuisances au voisinage.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UC 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès destinés aux véhicules automobiles ne pourront en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique une pente supérieure à 10% sur 5m à compter de l'alignement.

II - Voirie

- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.
- Les nouvelles voies en impasse sont interdites.

Article UC 4

Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation devra prévoir son raccordement au futur réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. (suivant le schéma d'assainissement)
- En l'absence de celui-ci, toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés par le SPANC 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 minimale pour les habitations) et un accès pour l'entretien depuis le domaine public.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues au règlement sanitaire départemental et suivant le Code de l'Urbanisme.

- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- Les eaux résiduelles des piscines doivent être reliées au réseau d'eaux usées.

2) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle, en cas d'impossibilité technique liée à l'hydromorphie des sols ou à la taille réduite de la parcelle, elles doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- Tous les dispositifs à ciel ouvert de récupération d'eaux pluviales doivent être préservés.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
-

III - Réseau électrique

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article UC 5

Superficie minimale des terrains constructibles

- Un terrain doit présenter une superficie au moins égale de 700 m²

Article UC 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions (habitation, garage et annexes) doivent être implantées dans une bande de 20 M par rapport à la limite de l'alignement. La ligne de faitage des constructions doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.
- Les extensions contiguës aux constructions existantes ne sont pas soumises à cette règle.
- Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général doivent être implantées soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la voie.

Article UC 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées, soit sur au moins une des limites séparatives, soit avec une marge (M) minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Cette distance minimale est portée à 6 m au moins par rapport aux rus.

Article UC 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Deux constructions non contiguës doivent être implantées avec une distance d'au moins 4m.

Article UC 9

Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la propriété, hors piscine.
- L'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée à 40m²

Article UC 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur de toute construction ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1 + un seul niveau de combles. Cette hauteur est limitée à deux niveaux, soit R+C dans les cônes de visibilité.
- La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,40 mètres.

Article UC 11

Aspect extérieur des constructions

Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement. Une plaquette du CAUE de L'Oise et une plaquette du SEP OAS sont annexées au présent règlement.

Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et réseaux divers et d'équipements publics et installations d'intérêt général ne sont pas soumis aux règles suivantes.

ASPECT

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,

- à la conservation des perspectives monumentales et aux cônes de vue indiqués au plan
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.
- Sont autorisés les matériaux et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaire ou autre) s'ils sont non visibles de la rue et intégrés à la toiture..
- Les constructions à caractère innovant¹ ne sont pas soumises aux règles suivantes sous réserve d'une bonne intégration en volume (reprise des volumes traditionnels) et couleurs dans le paysage urbain.(en dehors du périmètre de protection de l'église)

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale. Les pignons seront à redents dits « Pas de moineau » en pierre de taille massive d'un calcaire local (H= 30 cm x L= 20 cm).
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) sont interdits.
- En pignon, les débords de toiture sont interdits.
- Le toit terrasse est admis pour des éléments de liaison de petite importance entre deux bâtiments.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - Soit en ardoise (27 x18 cm) et de pose droite.
 - Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ) ou grand modèle (22 au m²), de teinte rouge-brun ; sans tuiles de rives, ni débord de toiture, le faitage est exécuté en faitière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
- Les couvertures des vérandas sont en verre, ou en zinc ou en matériaux traditionnels suivant la pente.

L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

¹Sont considérés comme « architecture innovante », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques.

Ces projets d'architecture innovante doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère, et devront prévoir un rappel de l'architecture du Soissonnais ou du Valois

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures des façades donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux, soit réparties également en cas d'absence d'ouverture dans les étages inférieurs

2) subdivisions horizontales et verticales

- La corniche est en pierre de taille ou en béton ton pierre rappelant celui de la pierre calcaire locale, de forme courbe, en doucine ou chanfreinée.
- Le bandeau d'étage est en pierre de taille ou en enduit lissé légèrement saillant de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
- Les appuis de fenêtres sont en pierre de taille ou en béton moulé couleur pierre calcaire locale, d'une hauteur minimum de 10 cm.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit gratté ou taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, uniquement pour les annexes et pour l'essentage en pointes de pignon au-dessus d'un mur en pierre ou en moellon.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de garage.
- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)
- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145) ». Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.
- « Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.

- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sont les suivantes : 78 x 98 cm sur la rue, et 78 x 118 cm sur le jardin.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes suivant le nuancier du CAUE. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois peint ou en PVC.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins ou persiennés.
- Les volets à enroulement ne sont admis que si les coffres sont intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

CLOTURES

Disposition générale : Le mur de clôture s'élèvera à la hauteur des clôtures existantes traditionnelles avoisinantes et sera en harmonie avec celles ci.

- Les murs de clôture existants en pierre de taille ou en moellon seront conservés. En cas de réfection, ils seront refaits à l'identique.
- Les clôtures sur rue doivent être soit, en pierre de taille ou en moellon (les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés), soit en enduit gratté ou taloché lisse identique à celui de la façade, couronné d'un chaperon en pierre de taille d'une épaisseur de 10cm.
- La hauteur totale maximale de la clôture sur rue est de 2 mètres constituée soit, d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage droit et vertical peint, soit d'un mur maçonné dans sa totalité. Les piliers encadrant le portail sont en pierre de taille ou en enduit

gratté ou taloché lisse surmontés d'un couronnement en pierre de taille et d'une hauteur qui ne pourra pas être inférieure à la hauteur totale de la clôture, de même que le portail.

- La partie supérieure des portails doit être horizontale (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites), sauf pour les portails dont les dimensions sont supérieures à 2 X 2,50m de haut qui peuvent présenter un léger mouvement courbe. Les portails doivent être, soit en bois peint avec des panneaux pleins ou à claire voie, soit métallique constitués d'une grille à barreaudage droit et vertical et peint.
- En limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'un grillage simple torsion doublé de plantations d'essences forestières locales (charme, hêtre, érable...) ou en maçonnerie de pierre de taille ou en moellon ou en matériaux destinés à être recouverts d'un enduit gratté ou taloché lisse.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille.
- Les réseaux filaires doivent être enterrés.
- Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue et être non visibles de l'espace public.
- Les panneaux solaires sont admis en toiture à condition qu'ils soient intégrés au nu de la couverture et non visibles de la rue.

Article UC 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation 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 d'aménager au moins dans la propriété :
pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation :
> 2 places de stationnement par logement correspondant à 2 chambres et 3 places au-delà.

Article UC 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou/et végétale).

- L'utilisation d'essences forestières locales et d'essences à production florale ou fruitière est vivement recommandée. La taille adulte des arbres doit être adaptée à la volumétrie de la construction
- L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.
- Les espaces libres devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige ou d'un arbre fruitier au moins par 200 m² de surface.
- A l'intérieur des cônes de visibilité définis, les plantations ne devront pas avoir une hauteur supérieure à 7m.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article UC14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone A

La zone A est une zone naturelle qu'il convient de préserver en raison de la qualité agricole des terrains et la volonté de maintenir l'activité agricole.

Il s'agit d'une zone non équipée à vocation agricole.

La valeur agronomique des terres nécessite d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant tout mode d'utilisation des sols incompatible avec l'exploitation du sol.

La zone A comprend un secteur Ah concerné par une Zone à Dominante Humide (ZDH).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article A 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées en zone A excepté en secteur Ah, sous conditions d'intégration au paysage de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (bûcher, piscine,...) sous réserve qu'elles soient liées directement à l'exploitation agricole, et qu'elles se trouvent à proximité des bâtiments agricoles.
- Les constructions et installations liées directement à l'agriculture ou à l'élevage à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation dont elles relèvent et implantées dans le même ensemble de bâtiments suivant la composition spatiale traditionnelle des fermes de pays (structure planaire).
- Les constructions liées à la diversification des activités agricoles (gîte rural, chambre d'hôte, vente à la ferme ...) à condition de ne pas poser de problèmes et de nuisances pour l'environnement et de constituer une activité annexe à l'activité agricole.
- Les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, éoliennes, infrastructures,...) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Sont autorisées en zone A et secteur Ah, sous conditions d'intégration au paysage de la zone, les occupations et utilisations du sol ci-après:

- La reconstruction des constructions existantes en cas de sinistre à égalité de plancher hors œuvre.
- Les extensions des constructions existantes
 - en secteur Ah : limité à 20% de l'existant.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article A 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

I - Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités doivent être alimentés en eau potable.
- L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R 111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puissent 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'immeuble 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

- Les eaux usées de toute construction doivent être épurées par des dispositifs de traitement selon les règles fixées par le SPANC.
- Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
- 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 ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- En aucun cas, les eaux pluviales ne doivent être déversées dans les eaux usées.
- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

III - Electricité

- Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Article A 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article A 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles doivent être implantées:
 - Soit avec un retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.
 - Soit à l'alignement de la voie publique.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure.
- Une distance minimale de 6m est imposée par rapport aux rus et fossés.
- Une distance minimale de 20m est imposée par rapport aux espaces boisés classés (EBC)

- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent à la construction d'équipements collectifs d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

Article A 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 8 mètres.

Article A 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Les constructions doivent être implantées avec une distance de 4 m minimale entre elles.

Article A 9

Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article A 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 2 niveaux, soit R+C.
- La hauteur maximale des constructions à usages d'activités agricoles est limitée à 12mètres au faîtage.

Article A 11

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

GENERALITES

- Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,

- aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
 - Le bâti ancien sera préservé et restauré avec les matériaux et mises en œuvre d'origine, de manière à conserver ses caractéristiques authentiques et éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale.
 - Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
 - L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.
 - Sont autorisés les matériaux et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaire ou autre), s'ils sont non visibles de la rue et intégrés à la toiture.

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale. Les pignons seront à redents dits « Pas de moineau » en pierre de taille massive d'un calcaire local (H= 30 cm x L= 20 cm).
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) sont interdits.
- En pignon, les débords de toiture sont interdits.
- Le toit terrasse est admis pour des éléments de liaison de petite importance entre deux bâtiments.
- Pour les constructions à usage d'activités agricoles, adoptant une couverture en matériaux traditionnels, la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés ; lorsqu'elles adoptent une couverture industrielle, la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - Soit en ardoise (27 x18 cm) et de pose droite.
 - Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ) ou grand modèle (22 au m²), de teinte rouge-brun ; le faîtage est exécuté en faîtière demi-ronde, à crête et embarures au mortier de chaux et de sable local.
- Les couvertures des vérandas sont en verre, ou en zinc ou en matériaux traditionnels suivant pente.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.
- Cependant pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté ou fibro-ciment rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures des façades donnant sur l'espace public doivent être verticales.
 - Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux, soit réparties également en cas d'absence d'ouverture dans les étages inférieurs
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) subdivisions horizontales et verticales

- La corniche est en pierre de taille ou en béton ton pierre rappelant celui de la pierre calcaire locale, de forme courbe, en doucine ou chanfreinée.
 - Le bandeau d'étage est en pierre de taille ou en enduit lissé légèrement saillant de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
 - Les appuis de fenêtres sont en pierre de taille ou en béton moulé couleur pierre calcaire locale, d'une hauteur minimum de 10 cm.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit gratté ou taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, uniquement pour les annexes et pour l'essentage en pointes de pignon au-dessus d'un mur en pierre ou en moellon.
- Les constructions à usage agricole doivent être soit en bardage bois ou en clin de bois, peints ou non, soit en bardage métallique peint de couleur ardoise ou brune.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de garage.
- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)
- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145) ». Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.

- Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sont les suivantes : 78 x 98 cm sur la rue, et 78 x 118 cm sur le jardin.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes suivant le nuancier du CAUE. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois peint ou en PVC.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les peintures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins ou persiennés.
- Les volets à enroulement ne sont admis que si les coffres sont intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation et pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

CLOTURES

- Pour l'ensemble de la zone, les clôtures sont constituées de haies champêtres. Il est recommandé pour les haies qu'elles soient composées dans le registre des haies champêtres locales; elles seront doublées ou non d'un grillage.
- Les dispositions concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires peuvent être enterrées. Si elles ne le sont pas, elles doivent être masquées par une haie ou non visibles de la voie publique.

- Les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.

Article A 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques

Article A 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Obligation de planter

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère végétale ou minérale et notamment autour des bâtiments agricoles.
- L'utilisation d'essences forestières et fruitières locales est vivement recommandée.
- Les haies devront être composées dans le registre des haies champêtres locales.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article A 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone N

La zone N est une zone naturelle sensible à protéger très strictement en raison de la qualité des paysages et des milieux naturels (ZPS, ZICO et ZNIEFF) liés à la présence de la forêt et de l'eau.

La zone N comprend quatre secteurs :

- Un secteur Nh correspondant à la zone humide de fond de vallée.
- Un secteur Nu correspondant à une urbanisation diffuse en milieu naturel sensible.
- Un secteur Nuh correspondant à une urbanisation diffuse en milieu naturel sensible et présentant un risque au niveau des remontées de nappe.
- Un secteur Np patrimonial qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Un secteur Nr lié à des risques d'effondrement

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles soumises à conditions particulières énoncées dans l'article 2.

Article N 2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises dans la zone N excepté en secteurs Nr, Nh et Nuh, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ou de ses secteurs ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les constructions ou installations suivantes :

➤ Pour l'aménagement d'équipements publics, d'intérêt général, ou collectif :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures) et seulement dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

➤ **Pour des aménagements privés ou publics dans les parties non concernées par un Espace Boisé Classé :**

- les abris pour animaux/hangars d'une emprise au sol maximale de 50m², à condition que leur hauteur ne dépasse pas 5,50 mètres et qu'ils s'intègrent au paysage et dans les conditions précisées aux articles N 9 et N 10.
- Les boxes pour chevaux inférieurs à 4 et égal à 4 sous condition d'être implanté à plus de 50m des habitations
- Les constructions et les installations liées à l'exploitation de la forêt.
- Les constructions et installations liées à l'observation du milieu naturel.
- Les abris de jardin de moins de 9 m².

➤ **En secteur Nu :**

- l'extension des constructions existantes dans leur vocation initiale, dans la limite de 20m² de surface de plancher en une seule fois et dans le même style et avec les mêmes matériaux, excepté pour les vérandas, à la date d'approbation du PLU et uniquement pour des raisons d'hygiène et de confort.
- Les boxes pour chevaux inférieurs à 4 et égal à 4 sous condition d'être implanté à plus de 50m des habitations.
- les abris pour animaux de moins de 20m².

➤ **En secteur Np :**

- Les constructions ou installations liées à la mise en valeur du patrimoine architectural ou paysager sous condition du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation..

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article N 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Accès

- 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 importance.

Article N 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

En secteurs Nu et Nuh :

I - Eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public et dans l'attente de la réalisation de celui-ci, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier suivant les prescriptions du code de l'urbanisme, à condition 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 des services de la DDCS.

II - Assainissement

1) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit disposer d'un assainissement autonome; les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement 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 minimale pour les habitations) située en aval hydraulique de la construction, pour la mise en place de cet assainissement. Les eaux usées de toute construction doivent être épurées par des dispositifs de traitement selon les règles fixées par le SPANC.
- L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2) Eaux pluviales

- Tout projet doit conformément aux dispositions du code rural, comporter un volet eaux pluviales, développé pour éviter d'éventuels désordres (récupération, traitement...).
- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle.

III - Réseaux électriques et téléphoniques

- Les réseaux électriques et téléphoniques seront aménagés en souterrain.

Article N 5

Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

Article N 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- En secteurs Nu et Nuh, les extensions des constructions existantes doivent se faire en continuité de l'existant et respecter la même distance par rapport à la voie publique.
- En cas de sinistre, l'implantation des constructions existante sera identique.

Article N 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées, sur au moins une des limites séparatives ou avec un recul de 5 mètres minimum de ces limites.
- Un recul de 6 m doit être respecté par rapport aux berges des cours d'eau afin d'en permettre l'entretien.

Article N 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Pour l'ensemble de la zone et des secteurs, les constructions non contiguës devront respecter une distance d'au moins 4 mètres entre elles.

Article N 9

Emprise au sol

- L'emprise au sol des abris pour animaux/hangars ne doit pas excéder 50 m².

En secteur Nu :

- L'emprise au sol des abris pour animaux/hangars ne doit pas excéder 20 m².
- L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 9 m², dans la limite d'un seul abri par propriété.

Article N 10

Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de

ventilation, locaux techniques, garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

- La hauteur des constructions est limitée à 10m et réduite à 7m dans les cônes de visibilité.
- Pour les abris pour animaux/hangars, la hauteur est limitée à 5,50 mètres au faitage.

Article N 11

Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

Les dispositions de l'article N 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.

GENERALITES pour la zone et les deux secteurs

- Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone ou du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
 - aux sites,
 - aux paysages naturels ou urbains,
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
- L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage de la zone.
- Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.
- Sont autorisés les matériaux et les systèmes novateurs utilisant l'énergie renouvelable comme source d'énergie (panneaux solaire ou autre), s'ils sont non visibles de la rue et intégrés à la toiture.

En zone N uniquement :

COUVERTURES

1-Forme :

- Pour les constructions et installations :
 - liées à la gestion agricole ou l'exploitation forestière,
 - liées à l'observation des espaces naturels,
 - nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- les abris pour animaux :

- lorsqu'elles adoptent une couverture en matériaux traditionnels : la pente doit être comprise entre 30 et 50 degrés.
- lorsqu'elles adoptent une couverture de type industriel : la pente sera en fonction de la largeur de la travée du bâtiment.

2-Matériaux et couleurs :

- Les couvertures des constructions doivent être réalisées :
 - en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ) ou grand modèle (22 au m²), de teinte rouge-brun ; le faîtage est exécuté en faîtière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
 - en ardoise, de pose droite
 - en bac acier teinté rappelant la couleur de la tuile ou de l'ardoise uniquement pour les bâtiments annexes.

FACADES

1-Composition

- Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale.

2-Ordonnancement des ouvertures

- Les ouvertures doivent être à dominante verticale.

3-Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts doivent être en pierre de taille ou en moellon .Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant la teinte de la pierre calcaire régionale au mortier bâtard ou à la chaux.
- Les bâtiments à usage d'activités forestières ou liés à la gestion et à l'observation des espaces naturels et aux abris pour animaux doivent être réalisés en bardage bois ou en clin de bois naturel.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, ...) seront droits et verticaux et présenteront une simplicité d'aspect.

OUVERTURES

1-Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle.

- Pour les façades et toitures des habitations, les baies, à l'exclusion des portes de garages, des portails et des châssis de toit, doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)
 - Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145) ». Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.
 - Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
-
- Les baies et châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

2-Matériaux et couleurs

- Les menuiseries doivent être, soit de ton naturel, soit peintes de couleur dénuée d'agressivité.

CLOTURES

- Les clôtures seront constituées d'une haie sur le mode des haies d'essences forestières non doublées d'un grillage.

DIVERS

- Les stationnements seront réalisés en dalles végétalisées, en gazon armé ou en sable stabilisé ou non.
- Les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.

En secteurs Nu et Nuh :

COUVERTURES

1) Forme

- Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes; la pente des toitures doit être comprise entre 45 et 55 degrés sur l'horizontale. Les pignons seront à redents dits « Pas de moineau » en pierre de taille (H= 30 cm x L= 20 cm).
- Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteaux) sont interdits.
- En pignon, les débords de toiture sont interdits.
- Le toit terrasse est admis pour des éléments de liaison de petite importance entre deux bâtiments.

2) Matériaux et couleurs

- Les couvertures de toutes les constructions doivent être réalisées:
 - Soit en ardoise (27 x18 cm) et de pose droite.

- Soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m² environ) ou grand modèle (22 au m²), de teinte rouge-brun ; le faîtage est exécuté en faîtière demi-ronde, à crête et embarrures au mortier de chaux et de sable local.
- Les couvertures des vérandas sont en verre, ou en zinc ou en matériaux traditionnels suivant pente.
- L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux bitumés est interdite.

FACADES

1) Ordonnement des ouvertures

- Les ouvertures des façades donnant sur l'espace public doivent être verticales.
- Les ouvertures en toiture et des étages supérieurs doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux, soit réparties également en cas d'absence d'ouverture dans les étages inférieurs

2) subdivisions horizontales et verticales

- La corniche est en pierre de taille ou en béton ton pierre rappelant celui de la pierre calcaire locale, de forme courbe, en doucine ou chanfreinée.
- Le bandeau d'étage est en pierre de taille ou en enduit lissé légèrement saillant de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
- Les appuis de fenêtres sont en pierre de taille ou en béton moulé couleur pierre calcaire locale, d'une hauteur minimum de 10 cm.

3) Matériaux et couleurs

- Les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être en pierre de taille ou moellon. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.
- Les maçonneries en matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduit gratté ou taloché lisse rappelant les mortiers bâtards, de teinte rappelant la pierre calcaire locale.
- Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense...) sont droits, verticaux et en tableau; ils présentent une simplicité d'aspect. Le fer à l'écorché est admis pour les très petites ouvertures.
- Le clin et le bardage bois naturel ou peint est admis, uniquement pour les annexes et pour l'essentage en pointes de pignon au-dessus d'un mur en pierre ou en moellon.

OUVERTURES

1) Proportions

- Les percements visibles de la voie publique devront respecter les proportions de l'architecture traditionnelle. Cette disposition n'est pas applicable aux portes de garage.

- Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages, des portails) doivent être plus hautes que larges (rapport hauteur/largeur supérieur ou égal à 1,45)
- Les fenêtres seront à 4 carreaux (dimension 90 x135) ou à 6 carreaux (dimension 100 X 145) ». Les portes seront les plus simples possibles avec la partie haute horizontale, sans oculi arrondi, avec la possibilité de vitrer la partie haute à 4 ou 6 carreaux ou par une imposte au dessus de la porte.
- Les menuiseries seront peintes de couleurs dénuées d'agressivité, choisies parmi les teintes définies par le CAUE de l'OISE.
- Les lucarnes doivent être, soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et posés dans le sens de la hauteur. Leurs dimensions sont les suivantes : 78 x 98 cm sur la rue, et 78 x 118 cm sur le jardin.

2) Matériaux et couleurs

- Les portes doivent être en bois et peintes suivant le nuancier du CAUE. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
- Les fenêtres donnant sur l'espace public doivent être en bois peint ou en PVC.
- Les volets des baies visibles de l'espace public doivent être en bois et peints y compris les pentures dans le même ton que les volets et présenter, soit un aspect similaire aux volets traditionnels: à barres horizontales, sans écharpe, soit être en panneaux pleins ou persiennés.
- Les volets à enroulement ne sont admis que si les coffres sont intégrés dans les linteaux ou placés à l'intérieur de l'habitation et pour les constructions à usage commercial (vitrines), à condition qu'ils soient placés à l'intérieur.
- Les linteaux bois et toute structure en bois apparent ne sont pas autorisés.

ANNEXES

- Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.
- Les bâtiments annexes et les vérandas doivent être construits en harmonie de matériaux, de teintes et de volumétrie avec la construction principale, hormis ceux en clin ou bardage bois naturel.
- pour les vérandas, les matériaux utilisés pour les montants verticaux sont en acier ou en aluminium peint.
- Les abris de jardin doivent être réalisés en bois naturel ou peint, ou en maçonnerie en harmonie de matériaux avec l'habitation principale.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent être constituées, soit d'une haie d'essences locales doublées ou non d'un grillage, dans ce cas le grillage doit être posé derrière la haie, soit d'un muret en pierre ou moellon ou en

matériaux destinés à être recouverts d'un enduit gratté surmonté d'un couronnement en pierre de taille ou en béton ton pierre, d'une hauteur minimale de 10 cm.

La partie supérieure des portails devra être horizontale, excepté si le portail a une largeur supérieur à 2,5 et une hauteur supérieure à 2m, la courbure devra être peu accentuée (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Les portails doivent être soit en bois peint, soit en métal peint, constitués d'une grille à barreaudage droit, vertical avec ou non des panneaux pleins en partie basse, ou en panneaux pleins dans leur totalité.

DIVERS

- Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille et non visibles de l'espace public.
- Les stationnements seront réalisés en dalles végétalisées, en gazon armé ou en sable stabilisé ou non.
- Les panneaux solaires, photovoltaïques sont admis en toiture, à condition d'être encastrés au nu de la couverture, avec une teinte en harmonie avec celle-ci, et non posés en façade
- Les réseaux filaires doivent être aménagés en souterrain.
- Les cheminements extérieurs doivent être traités en matériaux naturels (sable, mignonette calcaire, pavés..) en harmonie de couleur avec la pierre calcaire locale ou en matériaux à dominante végétale (dalles engazonnées, gazon renforcé...).

Article N 12

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme s'appliquent.

En secteur Np l'orientation d'aménagement s'applique pour les espaces verts et les cheminements.

OBLIGATION DE PLANTER (voir détails dans l'annexe)

- Toute implantation de constructions doit se faire dans le cadre d'une composition paysagère de l'ensemble à laquelle elle appartient.

- Tout aménagement paysager sera fait en accompagnement des écosystèmes existants en dominante : Chênaie-charmaie pour les parties les moins humides et végétation de bords de rivière pour les parties les plus humides (Aulnaie-frênaie).
- Les plantations en place devront être préservées, notamment les arbres âgés qui constituent un habitat spécifique pour les pics. Les stratifications de prairies ou gazons, d'arbustes et d'arbres seront optimisées sur les parcelles dans un but de biodiversité.

Section 3 - Possibilité d'utilisation du sol

Article N 14

Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé.

ANNEXES

LEXIQUE INFORMATIF **PRECISANT LES PRINCIPAUX TERMES** **ET CERTAINES REGLES RENCONTRES DANS LE REGLEMENT**

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme

ACTIVITES

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

ACTIVITES ARTISANALES

Entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers.

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.(article R 442-2 c du Code de l'urbanisme)

ALIGNEMENT

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public, lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur". Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan des emplacements réservés et il est repris dans le tableau des emplacements réservés en annexe du règlement.

ANNEXES

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

ARCHITECTURE INNOVANTE :

Les projets d'architecture innovante peuvent faire abstraction, de tout ou parties, des règles d'aspect propres à l'architecture traditionnelle.

Sont considérés comme « architecture innovante », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale - citer éventuellement certaines cibles), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques.

Ces projets d'architecture innovante doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

BALCON

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermé par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment. (source : Dicobat)

La surface des balcons comme des loggias et terrasses fait partie de la surface de plancher hors-oeuvre brute, mais est exclue de la surface de plancher hors-oeuvre nette.

BAIES PRINCIPALES

On doit entendre par BAIES PRINCIPALES, celles qui correspondent aux BAIES et OUVERTURES qui, en raison de leurs dimensions, de leur orientation, de leur conception sont indispensables pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies dites secondaires ne doit pas excéder la superficie de la ou des baies principales.

BAIES SECONDAIRES

Les baies secondaires sont celles qui correspondent aux autres baies et ouvertures. Ce sont essentiellement:

- les jours de souffrance au sens du Code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60m en rez-de-chaussée et 1,90m en étage, lorsqu'ils sont implantés à moins d'1m 90 de la limite séparative – article 676 et 677 du code civil)).
- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cages d'escalier, dégagement ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale .
- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales. En ce cas, la superficie de la ou des baies dites secondaires ne doit pas excéder la superficie de la ou des baies principales.

BUREAUX

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux tels que définis à l'article R 520.1.1-1 et 2 du code de l'urbanisme.

CARACTERE PAVILLONNAIRE

Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.

CLOTURE

La clôture est une «barrière», construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

« **Le C.O.S.** » représente par application de l'article R.123.22 du Code de l'Urbanisme le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par m² au sol. (article 14)

Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant par les articles R.332.15 et R.332.16 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit ci-dessus permet de fixer une surface maximale de planchers hors oeuvre susceptible d'être édifiée, sous réserve des autres règles du Plan Local d'Urbanisme et des servitudes grevant l'utilisation du sol.

Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré.

COMMERCE

Activités de revente en l'état, sans transformation, de produits achetés à des tiers.

COMBLE

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment

COMPOSITION URBAINE

Mode d'organisation de l'espace à caractère formel, qui inclut des préoccupations fonctionnelles, esthétiques, et écologiques.

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

DECLARATION DE TRAVAUX

L'obligation de déclaration de travaux est exhaustivement définie dans le Code de l'Urbanisme. Usuellement une déclaration de travaux est exigée dans les cas de modification des façades d'une construction existante (hors changement d'affectation) ou pour des constructions nouvelles associées à une construction existante pour une superficie au plus égale à 20 m² de surface hors oeuvre brute ainsi que lors de l'édification d'une clôture.

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

ENTREPOTS

Local couvert et fermé de stockage.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

GABARIT ENVELOPPE

Les gabarits sont des volumes maximums constructibles.

Le gabarit est imposé par la hauteur relative, la pente du toit et la hauteur absolue.

HAUTEUR PLAFOND

La hauteur plafond des constructions est mesurée à partir de la voirie existante en tout point jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

« ILOT DE PROPRIETE » - « TERRAIN » - « UNITE FONCIERE »

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Assimilés à ces immeubles, les foyers ou les maisons de retraite.

INSTALLATION CLASSEE

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

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

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

JOURS DE SOUFFRANCE

C'est le percement à châssis fixe, dans une paroi, qui apporte de la lumière dans un local, sans que, de l'intérieur de ce local, une personne puisse voir à l'extérieur. Le code civil en réglemeⁿt strictement la position et la dimension, en ses articles 675 et suivants.

LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

« **L'EMPRISE AU SOL** » est égale au rapport entre la surface du terrain à bâtir et la surface au sol du bâtiment.(article 9)

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner le jour et de l'air aux locaux sous combles.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun. La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Son exigence est précisément réglementée par le Code de l'Urbanisme. Elle est requise pour toute construction neuve ou agrandissement de plus de 20 m² de surface hors oeuvre brute ou pour des travaux entraînant un changement d'affectation des locaux (voir articles L 421-1 et suivants et articles R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

PLEINE TERRE

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

PROPRIETE Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente. *Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

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

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SOLS NATURELS EXISTANTS

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

SURELEVATION

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

SURFACE DE PLANCHER HORS OEUVRE NETTE (S.H.O.N.)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau, mesurées à l'extérieur des murs (surface oeuvre brute) déduction faite des surfaces de plancher hors oeuvre, notamment :

- des combles et sous-sol non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée (ex. : porche...),
- des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, dans la limite de 5 m² par logement.

Pour chacune de ces catégories, les superficies déductibles sont précisées dans la circulaire n° 77.170 du 28 novembre 1977 relative à la définition de la surface hors oeuvre nette.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA; N...)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- * de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

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

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,

- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

LEXIQUE ARCHITECTURAL¹

Abris de jardin : construction légère utilisée pour le petit outillage de jardin

Abri pour animaux : Bâtiment fermé sur 2 côtés

Acrotère : Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse

Allège : partie de mur sous l'appui d'une fenêtre

Annexe : construction mineure qui est complémentaire à la construction principale n'ayant pas une fonction d'habitation.

Architecture innovante : Les projets d'architecture innovante peuvent faire abstraction, de tout ou parties, des règles d'aspect propres à l'architecture traditionnelle.

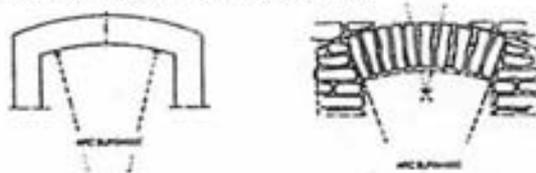
Sont considérés comme « architecture innovante », les projets qui, par leur recherche formelle et esthétique et/ou leur recherche technique (projets répondant aux critères de la haute qualité environnementale - citer éventuellement certaines cibles), sont de nature à renouveler les typologies de l'architecture traditionnelle sans se contenter de leurs seules adaptations formelles, esthétiques et/ou techniques.

Ces projets d'architecture innovante doivent, par leurs formes et leurs implantations, faire l'objet d'une parfaite insertion urbaine et paysagère.

Arc en anse de panier : arc surbaissé dont les naissances épousent la forme d'une portion de cercle



Arc surbaissé : arc dont la hauteur est inférieure à un demi-cercle



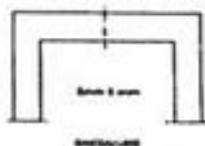
Arétier (de couverture) : Élément de terre cuite ou de maçonnerie couvrant un angle saillant

¹ Sources :

- *La maison rurale en Ile-de-France* de Pierre Thiébaud – Publications du Moulin de Choiseau, 1995.
- *Les maisons paysannes de l'Oise* d'Aline et Raymond Bayar, aux ed : Eyrolles, 1995.



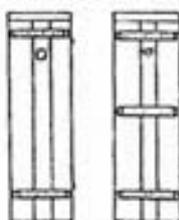
Bandeau : Élément de mur étroit et lisse, légèrement saillant, qui va d'un bout à l'autre d'une façade, on peut contourner tout un édifice (ceinture) ou encore encadrer un percement.



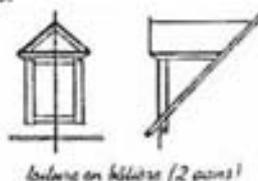
Bardage : Habillage d'une paroi verticale généralement en planches de bois ou en tuiles ou métallique.

Bardeau : Élément de bois qui peut avoir une certaine longueur. Par extension, nom donné à des éléments de couverture en bois en forme de tuile ou d'ardoise appelés aussi essentes.

Barre (de volet) : pièce de bois horizontales, assemblée sur des planches verticales pour les conforter.

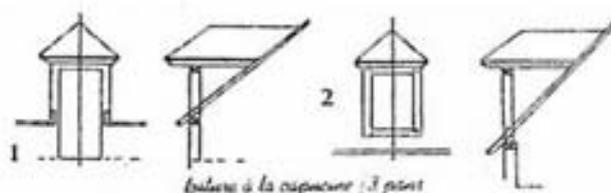


Batière (lucarne en) : toiture à deux pentes.



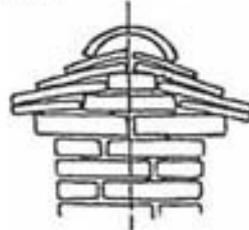
Beurré (joint) : Joint plein et incertain recouvrant largement les moellons d'une maçonnerie.

Capucine (lucarne à la) : lucarne à trois versants de toitures.



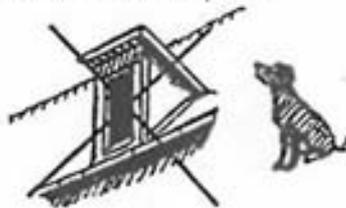
Chainage : ensemble des chaînes ou membres verticales en pierre de taille ou en brique, destinées à consolider un mur.

Chaperon : petit toit protégeant le faîte d'un mur.



Chaux : liant aérien provenant de la craie chauffée dans un four à chaux.

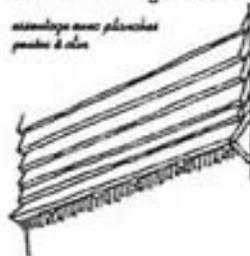
Chien assis : Nom donné improprement à une lucarne rampante.



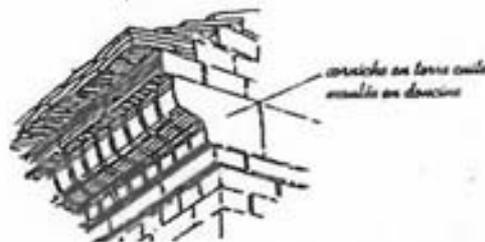
Claveau : pierre taillée en coin, utilisée dans la construction d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

Clef : Claveau occupant la partie centrale d'une plate-bande, d'un arc ou d'une voûte.

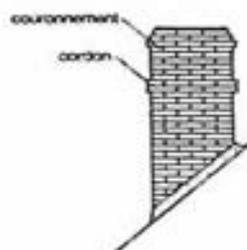
Clin (de bardage) : Planche horizontale posée avec un léger recouvrement



Corniche : Élément saillant couronnant un corps d'architecture.



Couronnement (de mur, de pilier, de souche de cheminée) : partie supérieure, e, générale saillante.

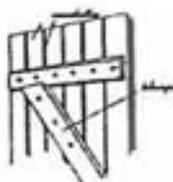


Croupe : versant de toiture de forme triangulaire réunissant principaux dits « longs pans ».



Débord : saillie par rapport au nu d'une façade- toiture débordante – toiture en saillie

Echarpe : pièce oblique dans un pan de bois



Ecorché : fer plat ouvragé dont les découpes latérales ont été écartées dans un but défensif.



Egoût (couverture) : bas de pente du toit où s'égoutte l'eau de pluie. Dernier rang en bas de la couverture.

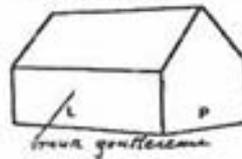
Enduit : couche de mortier de chaux ou de plâtre recouvrant un mur, une cloison, un plafond. Est plus nivelé qu'un crépi, lissé à la truelle.

Faitage : Partie la plus élevée à l'intersection de deux versants de toiture.

Fronton (de lucarne) : pignon ouvragé à cadre mouluré.

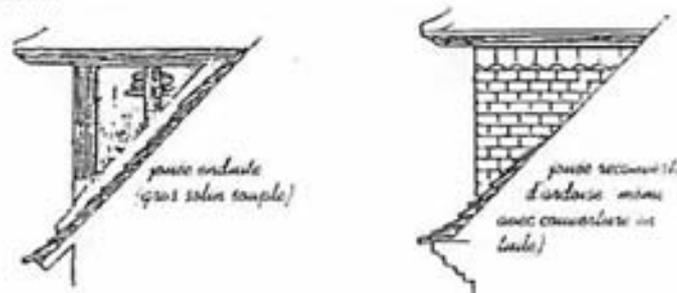


Gouttereau (mur) ou long pan : mur recevant l'égout du toit.

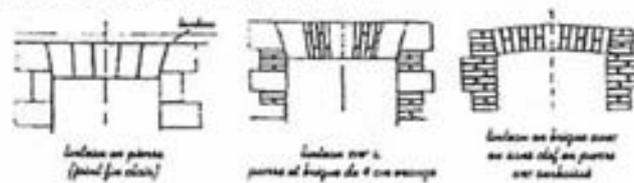


Gratté : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une taloche à pointe ou d'une tranche de truëlle.

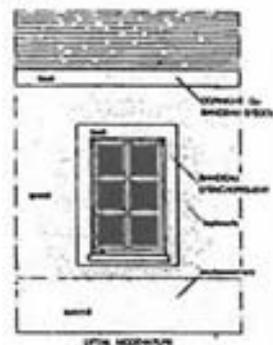
Joues, jouées (lucarnes) : partie latérales de chaque côté des lucarnes, souvent recouvertes d'un bardage ou essentage, au moins à l'ouest.



Linteau : traverse reposant sur les deux montants d'une baie.



Modénature : ensemble d'éléments de moulure.



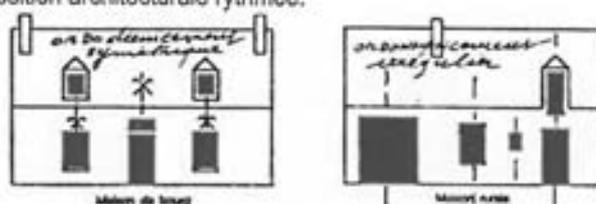
Modénature riche : l'ensemble des décors est très ornementé : moulures très travaillées de la corniche, d'un bandeau d'étage, des percements, des chaînages d'angle, de la pilastre, du fronton, du médaillon.

Modénature sobre : l'ensemble des décors exprime uniquement la structure de l'édifice (subdivision horizontales : corniche, soubassement, bandeau d'encadrement et d'étage).

Moellon : petit bloc de pierre calcaire à peine dégrossi sur une face.

Nu d'un mur : surface de ce mur.

Ordonnancement : composition architecturale rythmée.



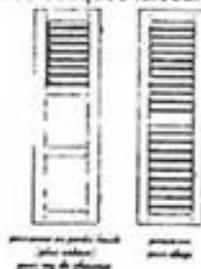
Outeau : petite lucarne de ventilation d'un comble de forme souvent triangulaire.



Parpaing : pierre qui traverse toute l'épaisseur d'un mur. On en voit le bout de chaque côté.

Penture (serrurerie) : pièce de métal fixée sur les portes, volets, assurant leur rotation.

Persiennes : se distingue du volet par des lames obliques laissant passer l'air et la lumière.

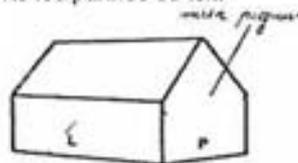


Petits bois (profil de) : barres horizontales séparant un vantail de fenêtre en deux, trois, quatre carreaux et plus.

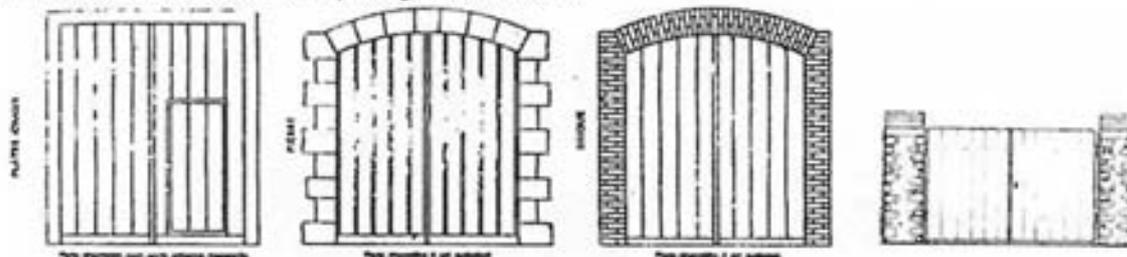


Pierre de taille : pierre de dimension importantes aux faces soigneusement dressées.

Pignon : partie supérieur d'un mur qui porte les pannes du toit.



Porte charretière : destinée au passage des charrettes.



Rive : bord latéral d'une toiture.



Soubassement : partie inférieure d'une construction.

Tableaux : parois latérales encadrant une porte ou une fenêtre.

Taloché : aspect de finition d'un enduit obtenu à l'aide d'une planche de bois.

Volumétrie d'un bâtiment : espace en trois dimension (délimité par la longueur, largeur et hauteur) qu'occupe un bâtiment. Il s'agit de l'enveloppe physique d'un bâtiment déterminé par les murs extérieurs, leur hauteur et la toiture qui recouvre l'ensemble et dont l'unité de mesurer est exprimé en m³

PETIT LEXIQUE ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

Arbre : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, dont la partie aérienne est constituée du tronc et de la cime, et atteignant, à l'âge adulte une hauteur supérieure à 7 ou 8m.

Le tronc est une tige axiale non ramifiée à la base.

La cime est formée par les ramifications des branches qui se développent au-dessus du tronc, et appelées « ramure ».

Un arbre peut être décrit selon son port et sa hauteur :

- entre 7 et 15 m : arbre de petite taille
- entre 15 et 20 m : arbre de taille moyenne
- entre 20 et 40 m : arbre de grande taille
- plus de 40 m : arbre de très grande taille

Arbre de haute tige : Feuillu dont le tronc est suffisamment élevé pour qu'un homme puisse passer sous son feuillage sans être gêné.

Arbuste : Plante ligneuse, feuillue ou résineuse, naturellement ramifiée à la base, qui ne possède ni tronc ni grosses branches, et se compose de nombreuses tiges ligneuses partant de la souche, et dont la hauteur naturelle ne dépasse pas les 2 mètres.

Bassin de retenue : Bassin artificiel créé dans le but de retenir les eaux pluviales.

Bocage : Paysage rural caractéristique composé de pâtures de petite taille, clôturées par des systèmes de haies (« Haies bocagères »), et souvent ponctuées d'arbres.

Brise-vent : Abri constitué par des végétaux, ou un ouvrage vertical, fixe ou mobile, permettant de protéger du vent un végétal, une voie, une construction,...

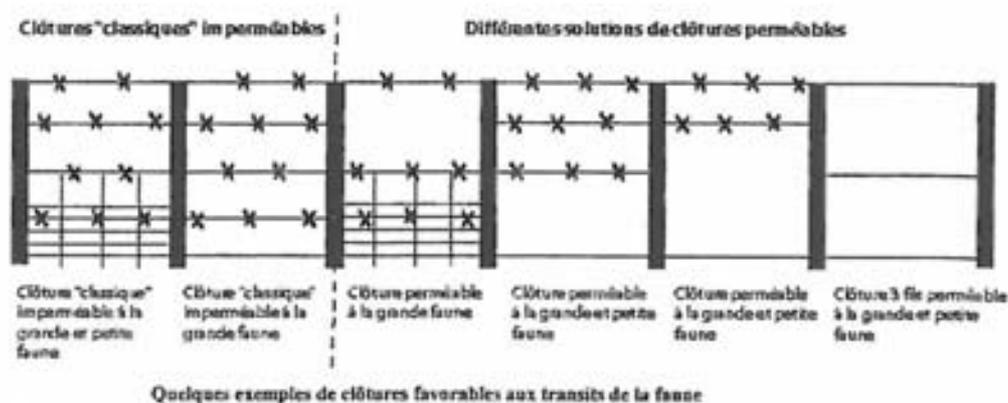
Carrefour en étoile : Carrefour à plus de 4 branches, rayonnant dans toutes les directions.

Carrefour en patte d'oie : Carrefour à trois branches formant ensemble un angle égal ou inférieur à 180.

Cépée : Feuillu caractérisé par la présence de plusieurs tiges issues de la souche du sujet, à la suite d'un recépage.

Clôture : Élément de fermeture complète ou partielle d'un terrain

Clôture perméable : Clôture permettant le passage de la petite et/ ou de la grande faune, en particulier dans le cas de corridors écologiques.



Composition paysagère : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux et minéraux.

Composition végétale : Composition de l'espace qui inclut les éléments végétaux.

Corridor écologique : Toute espèce s'organise en populations plus ou moins connectées les unes aux autres en fonction de sa niche écologique et des caractéristiques du milieu. En limite de niche écologique, la survie, la croissance et le succès de reproduction des individus est plus faible. Une population isolée soumise à des conditions extrêmes (catastrophes climatiques, modifications de pratiques humaines...) peut être amenée à disparaître. La survie d'une espèce dépend alors de ses capacités de colonisation de nouveaux territoires et d'extension de sa population. Beaucoup d'espèces animales ont une phase de déplacement et de recherche de nouveaux territoires dans leur comportement. De même les espèces végétales ont élaboré des modes de dissémination variés: par les airs (oiseaux, insectes, graines munies d'aigrettes ou d'ailes...), grâce à des animaux supports (parasites, graines à crochets...), par déplacement terrestre ou aquatique (la plupart des animaux), ou par colonisation de proche en proche à travers des habitats qui peuvent être peu favorables. Ces deux derniers modes de colonisation font appel aux notions de corridors et de réseau écologiques.

Couvert : ensemble des parties boisées d'un jardin.

Elagage : Taille effectuée sur un végétal forestier adulte, consistant à couper certaines branches, mal placées ou superflues pour limiter son développement, ou stimuler sa vigueur, préserver ou recréer sa forme.

Elagage doux : Méthode d'élagage destiné à préserver au maximum la silhouette de l'arbre et son intégrité biologique par des interventions limitées en utilisant la systématique du tire sève.

Espace vert : Espace public urbain planté de végétaux, sans clôture et de forme indéterminée, destiné aux loisirs.

Exposition : caractéristique de l'ensoleillement d'un site, déterminées en fonction du climat, des points cardinaux, du relief, et des vents dominants. Les contraintes liées à l'exposition peuvent être améliorées par le drainage, l'arrosage, ou une protection quelconque. L'exposition caractérise aussi le type de végétation que l'on trouvera sur un site.

Fastigiés : en forme de fuseau, érigée (exemples : cyprès, thuyas, peupliers d'Italie...).

Fossé : tranchée marquant une limite et empêchant le passage. Le fossé peut être sec ou en eau, selon l'usage et la saison.

La deuxième fonction du fossé est le drainage des espaces qu'il délimite.

Futaie : Couvert constitué de feuillus ou résineux obtenus par reproduction sexuée ou par semis, qui présentent un tronc long et dégagé.

La futaie irrégulière comporte sur une même parcelle des arbres forestiers d'âges variés.

La futaie jardinée est une futaie irrégulière présentant un mélange équilibré d'arbres de tous âges et dans laquelle les arbres forestiers sont groupés par pied et les ramures étagées dans l'espace. Les arbres sont exploités selon leur diamètre et non selon leur âge.

La futaie régulière présente des arbres forestiers d'âge identique où les survivants des coupes successives vieillissent jusqu'à exploitation.

Haie : Clôture de hauteur variée formée d'arbres, d'arbustes, d'épines, ou de branchages.

La haie vive est constituée par des arbrisseaux ou des arbustes de basse tige épineux, taillés de façon à présenter une surface défensive.

La haie sèche est constituée par des arbres de basse tige morts ou des branchages (brandes,...), taillés de façon homogène.

Haie libre : Haie non taillée.

Herbacée : Végétal dont les tiges sont souples, peu ligneuses, généralement vertes et de consistance proche de celle des feuilles. Le végétal herbacé est appelé « Vivace » lorsqu'il vit plus de 2 années.

Jardin potager : Jardin d'utilité ou partie d'un jardin consacrée à la culture de plantes potagères.

Mail : Double alignement d'arbres taillés en rideaux, encadrant une allée de promenade.

Point focal : Repère visuel fortement présent visuellement dans le paysage

Point noir paysager : Élément paysager particulièrement inesthétique ou remarquablement mal intégré au paysage environnant .

Point noir de sécurité : Site particulièrement accidentogène.

Recépage : Taille de formation ou de rajeunissement consistant à couper à la base la tige d'un végétal ligneux pour favoriser la pousse de nouvelles tiges issues de la souche pour créer une cèpée.

Relief naturel : Relief du terrain avant son aménagement.

Rideau : Palissade de verdure constituée par les ramures taillées d'un alignement d'arbres de haute tige à tronc apparent.

Série : Modèle de végétation exprimant l'évolution, par stades successifs, d'une couverture végétale en un même site.

Taillis : Couvert constitué généralement de feuillus obtenus par recépage et multiplication végétative (rejets, drageons, marcottes,...).

Taillis sous futaie : Couvert composé conjointement de taillis et de futaie.

Terrasse : Terre-plein d'une levée de terre mettant de niveau un terrain en pente.

Trame verte : désigne les formations végétales et leurs constitutions dans le cadre d'une organisation spatiale.

Végétal de forme libre : Végétal ligneux ou herbacé dont la forme peut être naturelle ou résulter de diverses tailles de formation ou d'entretien afin qu'il conserve sa forme naturelle.

Végétal d'ornement : Plante ligneuse ou végétal herbacé, utilisée pour son caractère esthétique. Il est choisi pour son aspect, son port, mais également selon d'autres critères visuels ou olfactifs.

Végétation : Ensemble des végétaux vivant en un même lieu. Le climax est l'état d'équilibre de l'ensemble des végétaux dans un milieu donné (sol et climat) tendant à une production optimale de la biomasse.

Végétal indigène ou végétal local : Végétal poussant de manière spontanée dans un pays ou une région, à l'opposé du végétal exotique. Un végétal spontané croît spontanément sans avoir été semé ou planté, il est adapté aux conditions écologiques de l'aire biogéographique.

Titres II et III - Article 13

Espaces libres et plantations

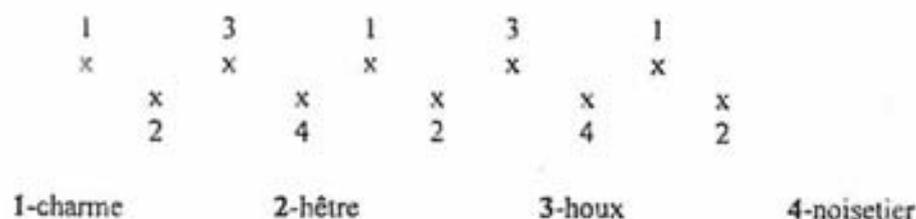
Tiges forestières locales et acclimatées

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • tilleuls • frêne • charme • merisier • hêtre • bouleaux | <ul style="list-style-type: none"> • chênes • peupliers • érable sycomore • érable plane • érable champêtre • pin sylvestre | <ul style="list-style-type: none"> • pin laricio • saules (marsault, blanc, ...) • aulnes • châtaignier |
|--|---|---|

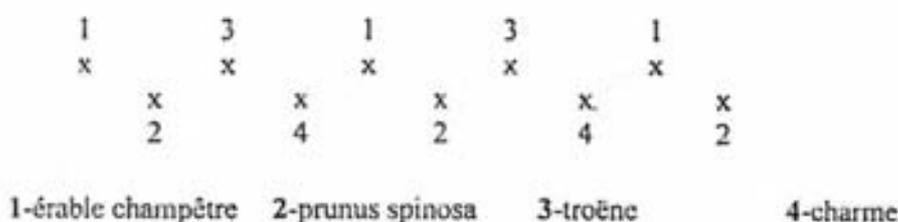
Arbustes locaux

- | | | |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • genévrier commun • cerisier à grappes • érable champêtre • charme commun • cornouiller sanguin • cornouiller mâle | <ul style="list-style-type: none"> • cytise • troëne • lilas • noisetier • viorne obier • viorne mancienne | <ul style="list-style-type: none"> • buis • prunellier • houx • néflier • if |
|--|--|---|

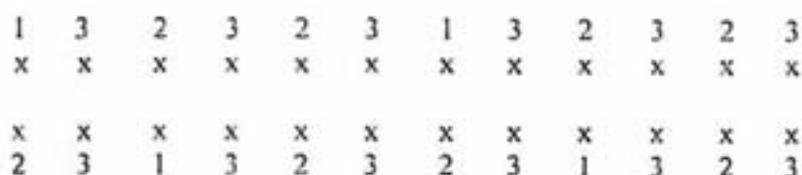
Haie végétale - exemple



Petit brise vent - exemple



Bande boisée - exemple



1-arbre de haut-jet (ex: tilleul, érable sycomore, ...) - écartement : 6 mètres

2-cépée (ex: saule noisetier, érable champêtre, ...) - écartement : 2 à 3 mètres

3-bourrage par arbustes (ex: troëne, cornouiller, lilas,...) - écartement : 1 mètre