

Direction Départementale de l'Agriculture de l'Oise

Plan d'Occupation des Sols

commune de
HAUTEFONTAINE

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A LA DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL DU

14 DÉC. 1987



REGLEMENT

TITRE 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES. DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R 111-1 h R 111-26 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-4, R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé à la page suivante) .

b) L'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "Les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics___" reste applicable malgré les dispositions du Plan d'Occupation des Sols.

c) Les dispositions prévues aux titres I, II, III du présent réglèrent s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe au Plan.

ARTICLE 3 - .DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver à protéger ou créer au titre de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme.
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (KR).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

RÈGLES GÉNÉRALES DE L'URBANISME

Article **R- 111-1.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art.1^{er}.)

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant (Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, art. 9-1.) à l'exception des articles H. 111-2, R. 111-3, R. 1X1-3-2, R. 111-14, R. 111-14-2, UI-15 et R. 111-21 ».

Article **R. 111-2.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé le sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article ** R. 111-3,

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art 2.) « La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion », affaissement, éboulement, avalanches, peut, si elle est autorisée être subordonnée à des condition spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret n° 59-701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique avis du conseil municipal et de la commission département d'urbanisme.

Article ** R. 111-3-2.

{Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 4.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé e sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si i constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologique.

Article **R. 111-3-2..

(Décret n° 77-753 du 7 juillet 1977, art. 4.)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui : seraient pas desservis par des voies publique ou privées dans les conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis du construire *peut* être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire :

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect de conditions de sécurité mentionnées au deuxième *alinéa* ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où *gène* pour la circulation sera la moindre.

Article ** R.111-14.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art 8.)

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose soit *des* aménagements des réserves d'emplacements publics on des servitudes particulières d'utilisation, soit une division ' parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) Li réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation de» eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;

b) La contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification, sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière ;

c) La construction de locaux spécialement destinés à l'équipe méat commercial et artisanal nécessaire aux besoins des occupant ¹an immeubles projetés ;

d) La constitution d'une association syndicale chargée de *î: gestion* et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des soit rendu public ou' approuvé, les dispositions *du b* ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie da territoire qui est classée en zone d'Urbanisation future par le plan.

Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même à ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la taxe locale d'équipement et dans celles qui ont dans les conditions prévues au 1° de l'article 1555 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.

Article **R-111-14-2

(Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977, art. 9-II)

Le permis de construire est délivré dans le respect de préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative A la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir de conséquences dommageables pour l'environnement.

Article **R. 111-15.

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 10.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciale: lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment de; dispositions d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé dans les *cas* visés aux a et b du 2° de l'article R. 12244.

Article ** R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s les constructions, par (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, art. 14." « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation ces perspectives monumentales.

TITRE 2

*Dispositions applicables
aux
zones urbaines*

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A IA ZONE U

Caractère de la zone : zone bâtie ancienne et récente dont les constructions sont édifiées en alignement ou en retrait, ou zone en passe d'être urbanisée dont la desserte par les équipements d'infrastructure est déjà assurée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article U 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- les installations classées ou non à usage d'activités artisanales dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à conditions :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires de la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que droguerie, boulangerie, etc...

b) que soient mise en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

- l'extension ou la modification des installations existantes classées ou non dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour:

a) les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).

b) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre.

c) les constructions d'équipements, d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers {transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...}.

Article U 2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article U1 :

- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

.../...

.../...

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13.1° du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R 442-2 (alinéa C) du Code de l'Urbanisme qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article U 3 - Accès et voirie

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

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

Article U 4 - Desserte par les réseaux

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

Pour les terrains situés le long de la rue de Chelles, l'alimentation en eau potable se fera par branchement sur la canalisation (Ø 150 mm) Route de Martimont.

Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel par l'autorité sanitaire qui pourra fixer les superficies minimales de terrain nécessaires à l'absorption des rejets en fonction de la nature du sol.

Article U 5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible à usage d'habitation, toute parcelle doit avoir :

- une longueur de façade sur rue d'au moins 12 m.

.../...

.../...

Article U 6 - Implantation par rapport aux voies

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement et plus particulièrement en bord de rue sur des parcelles comprises entre deux constructions elles mêmes à l'alignement.

- Si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

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

Article U 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées sur au moins une des limites.
- les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.
- les constructions doivent être éloignées des lisières des espaces boisés classés afin qu'elles ne soient pas exposées à la chute d'arbres.

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

Non réglementé.

Article U 9 - Emprise, du sol

Non réglementé.

Article U 10 - Hauteur maximum de construction

La hauteur des constructions est limitée à 5 m A l'égout du toit, pour les habitations individuelles. Dans tous les cas, il conviendra d'harmoniser la hauteur des constructions nouvelles avec celles des constructions voisines.

La hauteur des bâtiments agricoles et des bâtiments à usage artisanal est limitée à 15 m à l'égout du toit.

Article U 11 - Aspect extérieur

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

.../...

.../...

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être re-recouverts d'un parement ou d'un enduit couleur pierre, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.
- les murs de clôture en plaques de béton entre poteaux de plus de 0,50 m de hauteur ;
- les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel à l'exception des terrains présentant des signes évidents d'humidité.
- par ailleurs, les toitures des constructions à usage d'habitation devront être en harmonie avec celles des constructions voisines existantes.

Dans le périmètre de protection des monuments classés, les toitures des constructions neuves ne pourront présenter une pente inférieure à 45°.

Cette règle ne s'applique pas au cas des annexes à pente unique contiguës à une construction.

Il est recommandé :

- 1) pour les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings) d'utiliser des enduits lisses ou taloches de teintes rappelant les enduits anciens ou mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable,...) ;
- 2) pour les peintures extérieures, d'utiliser des couleurs locales dénuées d'agressivité ;
- 3) de consulter les plaquettes "Construire et restaurer dans l'Oise" et "Bâtir dans l'Oise" et le cahier des recommandations TOUT "restaurer et construire rû de Vandy".

Article U 12 - Stationnement des véhicules

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

Article U 13 - Espaces libres et plantations

- les espaces restés libres après construction devront être plantés. L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.
- les haies vivies seront le plus possible employées en clôture à défaut de murs pleins.

.../...

.../...

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article U 15 - Dépassement du C.O.S.

Néant

TITRE 3

Dispositions applicables Aux zones naturelles

.../...

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Caractère de la zone : zone naturelle réservée à l'urbanisation future.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS SPECIALES

En secteur NA :

Peuvent être autorisés :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à condition que ces opérations :
 - . ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
 - . s'intègrent dans le schéma d'ensemble de la zone.
 - . ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.

Les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que les équipements publics.

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...).
- pour la prise en charge des équipements, on pourra se référer aux dispositions de l'article R 111-14 du Code de l'Urbanisme, (cf. Règles Générales d'Urbanisme Titre 1).

Article NA2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article NA1.

SECTION. II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA 3 - Accès et voirie

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance permettant ainsi de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article NA4 - Desserte par les réseaux

- l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public de distribution.

.../...

- à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel, par l'autorité sanitaire qui pourra fixer les superficies minimales de terrain nécessaires à l'absorption des rejets en fonction de la nature du sol.
- dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie (s) nouvelle (s) les réseaux électriques, téléphoniques de télédistribution seront aménagés en souterrain.

Article NA5 - Caractéristiques des terrains

Pour être constructible à usage d'habitation toute parcelle doit avoir :

- une superficie d'au moins 600 m² ;

Article NA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer au règlement intérieur de l'opération.

Article NA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Se référer au règlement intérieur de l'opération.

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

Se référer au règlement intérieur de l'opération.

Article NA 9 - Emprise du sol

Se référer au règlement intérieur de l'opération.

Article NA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction à usage d'habitation est limitée à 5 m à l'égout du toit sauf adaptation aux terrains en pente.

Article NA 11 - Aspect extérieur des constructions

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

Il est recommandé de se reporter aux recommandations contenues dans le cahier "Restaurer et construire rue de Vandy".

Article NA 12 - Stationnement des véhicules

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

.../...

.../...

Article NA 13 - Espaces libres et plantations

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

Les plantations devront être d'essences locales.

Les conifères sont déconseillés.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article NA 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article NA 15 - Dépassement du C.O.S.

Néant.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

Caractère de la zone : zone naturelle protégée au titre des activités agricoles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NC1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- les constructions liées à l'exploitation agricole. Les constructions destinées au logement des exploitants ruraux et du personnel devront être implantées dans un rayon de 50 m du siège d'exploitation.
- 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 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.

Sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

a) les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).

b) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

c) les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration).

- l'extension ou la modification des installations à usage artisanal ou industriel existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- les clubs hippiques à condition qu'ils soient liés à un siège d'exploitation et sous réserve du Règlement Sanitaire Départemental et du Respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi 76.628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

Article NC2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article NC1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC3 - Accès et voirie

- les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux

.../...

.../...

exigences de la sécurité en particulier en bordure des voies de circulation importantes.

Article NC4 - Desserte par les réseaux

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation des constructions ou installations peut être assurée par captage ou forage conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées doivent être épurées par les dispositifs de traitement agréés par l'autorité sanitaire avant rejet en milieu naturel.

Article NC5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions liées à l'habitation doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m de l'axe des chemins départementaux et de l'axe des autres voies.

Les autres constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 25 m de l'axe des C.B. et à 20 m de l'axe des autres voies et sous réserve des études préalables pour leur insertion dans le site, prévues par la réglementation en vigueur.

Article NC7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives seront implantées à une marge minimale de 5 m par rapport à ces limites.

Les constructions doivent être éloignées des lisières des espaces boisés classés afin qu'elles ne soient pas exposées à la chute d'arbres.

Article NC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article NC9 - prise du sol

Non réglementé.

Article NC10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est limitée à 15 m à l'égout du toit et à 5 m pour les constructions à usage d'habitation.

Des adaptations peuvent être accordées pour des raisons fonctionnelles (silos à grains, etc.).

Article NC11 - Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions

.../...

.../...

leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

- il est recommandé de consulter les plaquettes "Construire et restaurer dans l'Oise" et "Bâtir dans l'Oise" et le cahier de recommandations pour "restaurer et construire ru de Vandy".

Article NC12 - Stationnement des véhicules

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

Article NC13 -Espaces, libres et .plantations

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée-

- Il est recommandé de planter des arbres de haute tige autour de bâtiments qui par leur volume, leur aspect portent atteinte à l'environnement.

SECTION II - POSSIBILITEES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article NC15 - Dépassement du C.O.S.

Néant.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Caractère de la zone : zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et paysages. Elle comporte un secteur "NDa" dans lequel des aménagements à des fins de loisirs, d'activités sportives et touristiques peuvent être réalisés, et un secteur NDb où est autorisé la création d'étangs.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ND1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions spéciales

Dans l'ensemble de la zone ND :

- les constructions nécessaires à l'activité agricole ou horticole, à proximité immédiate de celles existantes ;
- les opérations de drainage et de mise en valeur des peupleraies ;
- sauf application d'une disposition d'alignement, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

a) les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).

b) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors-œuvre.

c) les constructions d'équipements d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte à l'environnement.

Secteur NDa : "le Parc de Montauban"

- les installations de plein air à usage de loisirs ou de sports et les constructions nécessaires à leur fonctionnement ;

Secteur NDb : "L'étang du Moulin"

- les affouillements ou exhaussements du sol soumis à autorisation au titre de l'article R 442-2 (alinéa C) si leur réalisation n'a pas de conséquences nuisibles pour la nappe phréatique.

Article ND2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article ND1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND3 - Accès et voirie

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

.../...

.../...

ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Article ND4 - Desserte par les réseaux

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

A défaut de branchement possible sur ton réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel, par l'autorité sanitaire qui pourra fixer les superficies minimales de terrain nécessaires à l'absorption des rejets en fonction de la nature du sol.

En secteur NDa :

L'alimentation en eau potable peut être assurée par un système autonome (puits).

Article 5 - Caractéristiques .des terrains

Non réglementé.

Article ND6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions liées a l'habitation doivent être édifiées à une distance minimale de 5 m de l'axe des chemins départementaux et de l'axe des autres voies. Les autres constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 25 m de l'axe des CD. et à 20 m de l'axe des autres voies.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de constructions d'équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient et sous réserve des études préalables pour leur insertion dans le site, prévues par la réglementation en vigueur.

Article ND7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non contiguës aux limites séparatives de propriété doivent être éloignées d'au moins 5 m.

Les constructions doivent être éloignées des lisières des espaces boisés classés, afin qu'elles ne soient pas exposées à la chute d'arbres.

Article ND8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

.../...

Article ND9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article ND10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation est limitée à 15 m à l'égoût du toit et à 5 m pour les constructions à usage d'habitation.

Article ND11 - Aspect extérieur

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

Il est recommandé de consulter les plaquettes "Construire et restaurer dans l'Oise" et "Bâtir dans l'Oise" et le cahier des recommandations pour restaurer et construire rû de Vandy".

Article ND12 - Stationnement des véhicules

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

Article ND13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés figurant au P.O.S. comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOLArticle ND14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article ND15 - Dépassement du C.O.S.

Néant.

TITRE 4

Annexe documentaire

N.B. : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application il est utile de se référer au texte intégral.

ANNEXE VOIRIE - ALIGNEMENT

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

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.O.S. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (cf annexe) du P.O.S. ce qui, en application de l'article L 123-10 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

HAUTEUR ABSOLUE DES CONSTRUCTIONS
DEFINITION DE L'EGOUT DU TOIT

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse,
- le bord du toit des lucarnes ou des relevés de toiture (dits chiens assis) dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Dans le cas d'un toit à la "Mansard", le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable. De la même manière seul un étage supplémentaire peut être réalisé pour les toits en terrasse.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères,...

**LE REGIME DES AUTORISATIONS DE COUPE D'ARBRES DANS LES
COMMUNES DISPOSANT D'UN P.O.S. OPPOSABLE AUX TIERS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 à R 130-6 du code de l'urbanisme.

De ces articles, il découle que :

- Pour les défrichements :

"Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement".

- Pour les coupes et abattage d'arbres :

L'article R 130-1 stipule qu'une autorisation de coupe est nécessaire, sauf dans les cas suivants :

- enlèvement des arbres dangereux chablis et bois morts ;
- bois et forêts soumis au régime forestier et administrés selon un aménagement approuvé ;
- bois et forêts soumis à un plan simple de gestion agréé par le centre Régional de la propriété forestière ;
- coupe entrant dans le cadre des autorisations de coupes par catégories définies par arrêté préfectoral. L'actuel arrêté préfectoral de 1978 sera reconduit dans les mêmes termes prochainement.

Comment formuler la demande d'autorisation de coupe ?

- Dans les communes où le Plan d'Occupation des sols est publié ou approuvé sans être exécutoire

Les autorisations de coupe sont nécessaires seulement dans les espaces boisés classés. La procédure est la suivante :

- Le pétitionnaire doit déposer la demande sur un imprimé spécial jusqu'à nouvel ordre, il faudra utiliser le formulaire CERFA n° 46-0361) en 4 exemplaire accompagnés du plan de situation.

Dans le cas fréquent, où la demande parviendra directement à la D.D.A. elle sera envoyée à la commune concernée avec une lettre explicitant le circuit à suivre (recommandée avec accusé de réception).

Le délai court à partir de la réception en mairie. Le délai total pour la réponse est de 4 mois.

.../...

.../...

La mairie garde un exemplaire et transmet les trois autres à la D.D.A.

La D.D.A. transmet un exemplaire à la D.D.E. pour avis et un exemplaire à la préfecture pour information.

La D.D.A. transmet ensuite à la Préfecture l'avis conjoint D.D.A. - D.D.E. et le Préfet prend l'arrête de coupe qui sera publié au recueil des actes administratifs du Département. La D.D.A. notifie l'arrêté d'autorisation au pétitionnaire.

- Dans les communes où le Plan d'Occupation des Sols approuvé est devenu exécutoire et dans l'hypothèse où la commune a signé une convention avec la D.D.E. qui est alors service instructeur, la démarche est la suivante :

La demande doit toujours être présentée en 4 exemplaires sur le formulaire CERFA 46-0361 auprès de la maire, qui en accuse réception.

- 1 exemplaire est envoyé au Sous-Préfet ;
- 2 exemplaires sont envoyés à la D.D.E. de Beauvais. Celle-ci en tant que service instructeur, fait parvenir à la Préfecture un exemplaire

Le préfet consulte alors les différents services (D.D.A. D.D.E...)

Dans les deux mois suivant sa saisine, le préfet donne l'avis à la D.D.E service instructeur. Celle-ci prépare alors l'arrête communal.

Le maire est chargé de la notification au pétitionnaire. L'arrête ne devient exécutoire que quinze jours après la notification.

Le délai total pour la réponse est de 4 mois. En l'absence de réponse l'avis est réputé DEFAVORABLE.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan d'Occupation des Sols 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.

DEROGATION

Les règles définies par un POS ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (voir ci-dessus).

DECLARATION D'UTILE PUBLIQUE (D.U.P.)

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

AFFOUILLEMENT DE SOL

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

OPERATION GROUPEE

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

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 considéré comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concerné n'excède pas quatre.

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

- EMBLEMENTS RESERVES -

ARTICLE L 123-9 du CODE DE L'URBANISME

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti préservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, à compter du jour ou le Plan est rendu public même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande. Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée de un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L 123-5 et L 123-7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L 125-1.

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

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné à l'alinéa premier ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

Toutefois, la date de référence prévue au II de l'article 21 de l'ordonnance du 25 Octobre 1950 est un an avant la publication de l'acte décidant de rendre public le Plan d'Occupation des Sols.

Si, trois mois après l'expiration du délai mentionné à l'alinéa 1er ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité administrative par le propriétaire.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date, tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article 8 de l'ordonnance n° 58-997 du 23 Octobre 1958 relative à l'expropriation.

EXTRAITS DU CODE CIVIL

- Article 646 : Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contigües. Le bornage se fait à frais communs.
- Article 647 : Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.
- Article 648 : Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.
- Article 663 : Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la- Clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus ; et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les ville de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètre (huit pieds) dans les autres.
- Article 675 : L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.
- Article 676 : Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

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

.../...

- Article 677 : Ces fenêtrre ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est a rez-de-chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

- Article 678 : (L. n°67-1253 du 30 Décembre 1967).

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

- Article 679 : (L. n° 67-1253 du 30 Décembre 1967).

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

- Article 682 : (L. n° 67-1253 du 30 Décembre 1967).

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour 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.