

TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – EXPERTISE – COPROPRIETE – BORNAGE – URBANISME
ETUDE D'AMENAGEMENT RURAL & URBAIN – SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE – C.A.O / D.A.O

Département de l'Oise

COMMUNE DE CERNOY

PLAN LOCAL D'URBANISME

5a



ARRÊT

Vu pour être annexé à la
délibération du

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à
l'arrêté du

Dossier d'approbation

EXECUTOIRE

A compter du

PIECES GRAPHIQUES DU REGLEMENT
APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
(DELIBERATION D'APPROBATION EN DATE DU 6/12/2023)

Aménagement Environnement Topographie

9, Rue Jean Jaurès
B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée
Tel : 03 44.77.62.30
Fax : 03 44.77.62.39

Société A Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts
e-mail : aet.geometres@wanadoo.fr
Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

12-14, Rue St Germain
60200 Compiègne
Tel : 03 44.20.28.67
Fax : 03 44.77.62.39



Commune de CERNOY
PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Légende

[illegible]

Echelle : 1/5000

Dossier N° : U2081059

Après modification simplifiée n°2

Délibération d'approbation en date du 6/12/2023

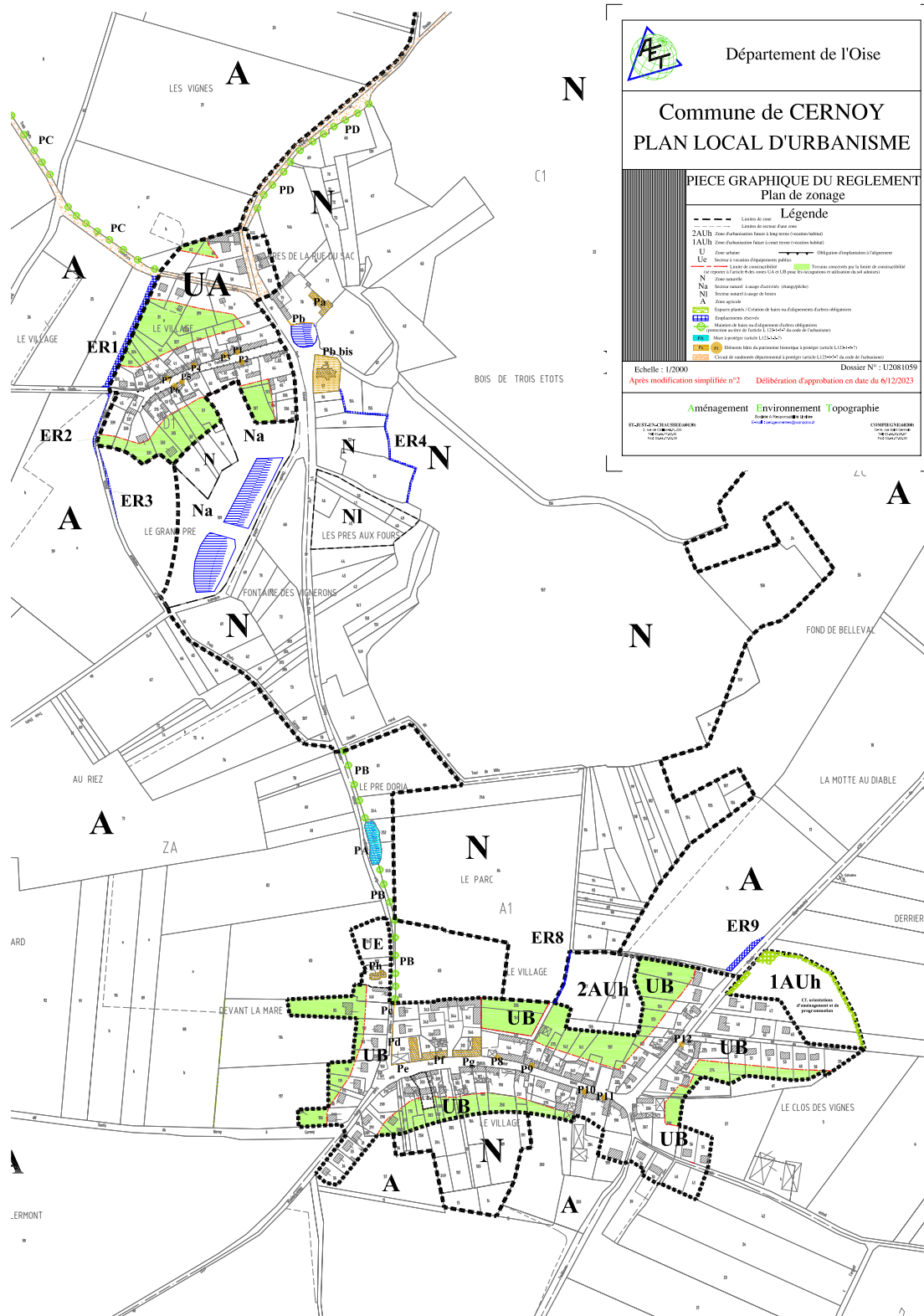
Aménagement Environnement Topographie

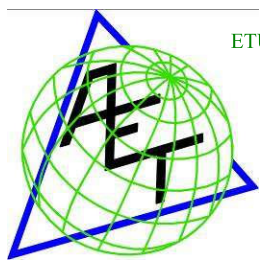
ST. JESUIT-CHAUSSÉES

See also [A Response to the Review](#)
Contact: pet.geometries@man.ac.uk

COMPTONIZATION

© 2015 WILEY-VCH Verlag GmbH & Co. KGaA, Weinheim





TOPOGRAPHIE – IMPLANTATION – EXPERTISE – COPROPRIETE – BORNAGE – URBANISME
ETUDE D'AMENAGEMENT RURAL & URBAIN – SYSTEME D'INFORMATION GEOGRAPHIQUE – C.A.O / D.A.O

Département de l'Oise

COMMUNE DE CERNOY

PLAN LOCAL D'URBANISME

5b



ARRET

Vu pour être annexé à la
délibération du

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté
du

Dossier d'approbation

EXECUTOIRE

A compter du

REGLEMENT

APRES MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2
(DELIBERATION D'APPROBATION EN DATE DU 6/12/2023)

Aménagement Environnement Topographie

9, Rue Jean Jaurès - B.P. 225
60132 St Just-en-Chaussée

Tel : 03 44.77.62.30
Fax : 03 44.77.62.39

Société A Responsabilité Limitée de Géomètres-Experts
E-mail : aet.geometres@wanadoo.fr
Site : www.aet-geometres-urbanisme-vrd.fr

12-14, Rue St Germain
60200 Compiègne

Tel : 03 44.20.28.67
Fax : 03 44.77.62.39

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	p.5
--	------------

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	p.13
--	-------------

<i>Règlement de la zone UA.....</i>	<i>p.15</i>
<i>Règlement de la zone UB.....</i>	<i>p.25</i>
<i>Règlement de la zone UE.....</i>	<i>p.37</i>

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	p.41
--	-------------

<i>Règlement du secteur 1AUh.....</i>	<i>p.43</i>
<i>Règlement de la zone 2AUh.....</i>	<i>p.53</i>

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES....	p.57
---	-------------

<i>Règlement de la zone A.....</i>	<i>p.59</i>
<i>Règlement de la zone N.....</i>	<i>p.67</i>

TITRE V : EXPLICATIONS D'ORDRE TECHNIQUE, LEXIQUE ET PRESCRIPTIONS PAYSAGERES.....	p.73
---	-------------

<i>Annexe 1 / Explications d'ordre technique et lexique</i>	<i>p.75</i>
<i>Annexe 2 / Prescriptions paysagères : essences végétales conseillées.....</i>	<i>p.79</i>
<i>Annexe 3 / Recommandations architecturales.....</i>	<i>p.85</i>
<i>Annexe 4 / Liste des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme.....</i>	<i>p.99</i>

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

- a) Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-2 à R.111-26 à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent en vigueur.

REGLES GENERALES DE L'URBANISME

(Extrait du code de l'urbanisme)

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme applicables sur le territoire communal

SOUS-SECTION I : LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX

ARTICLE R.111-2

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

ARTICLE R.111-4

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

ARTICLE R.111-15

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

SOUS SECTION III : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE R.111-21

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

b) L'article L.123-6 du Code de l'urbanisme concernant le sursis à statuer « sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan » reste applicable malgré les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

c) Les dispositions prévues aux titres 1 à 4 du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines dites « zone U », en zones à urbaniser dites « zones AU », en zones agricoles dites « zones A » et en zones naturelles et forestières dites « zones N » dont les délimitations sont reportées sur les plans de zonage.

Les dispositions du présent règlement applicables dans chacune des zones figurent dans les chapitres correspondants :

- AU TITRE II POUR LES ZONES URBAINES :

Article R123-5 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

3 zones U sont définies :

- UA : zone bâtie mixte au hameau de Trois-Etots associant des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires ;
- UB : zone bâtie mixte au bourg de Cernoy associant des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires ;
- UE : zone urbaine à vocation d'équipements ou de constructions à usage de sports ou de loisirs correspondant à des activités de fait.

- AU TITRE III POUR LES ZONES A URBANISER :

Article R.123-6 du code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

La zone 1AUh correspond à une zone naturelle destinée à l'extension future de l'urbanisation. Elle est urbanisable à court et moyen terme et est destinée à la réalisation de constructions à usage d'habitation dans une opération d'aménagement d'ensemble

La zone 2AUh a une vocation future d'habitat. Son urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une modification du P.L.U.

- AU TITRE IV POUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES ET FORESTIERES :

Article R123-7 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L.123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.»

Article R123-8 du code de l'urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) *Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) *Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. »

Article L123-1-5-14° du code de l'urbanisme : « ... Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit... ».

On trouve ces deux types de zones sur le plan zonage du territoire communal.

La zone naturelle comprend deux secteurs :

- * Na : secteur naturel à usage d'activités (étangs/pêche)
- * NI : secteur naturel à usage de loisirs

Dans chacun des chapitres, les dispositions sont regroupées en quatre sections :

- Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol (*articles 1 et 2*)
- Section II : Conditions de l'occupation du sol (*articles 3 à 13 inclus*)
- Section III : Possibilités maximales d'utilisation du sol (*article 14*)
- Section IV : Conditions de l'utilisation du sol suivant les nouvelles technologies de performance énergétique et de réseaux de communications numériques (*articles 15 et 16*)

- AU TITRE V POUR LE LEXIQUE, LES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES AVEC NOTAMMENT LES ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES ET LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Le document graphique fait en outre apparaître :

- les emplacements réservés (E.R) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les terrains classés comme espaces boisés à créer au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme (haies et alignement d'arbres ;
- les éléments naturels et bâtis à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme ;
- les prescriptions architecturales particulières
- la zone concernée par des orientations d'aménagement et de programmation
- les limites de constructibilité

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. [...] »

Par adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportées à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles dictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet la mise en conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : PERMIS DE DEMOLIR

Article R421-27 du code de l'urbanisme : « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

Article R.431-28 du code de l'urbanisme : « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction : [...]

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »

Par délibération du ..., le Conseil Municipal de Cernoy a institué le permis de démolir sur la zone U délimitée au présent P.L.U.

ARTICLE 6 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées au PLU.

Par délibération du ..., le Conseil Municipal de Cernoya institué un Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU délimitées au présent P.L.U.

ARTICLE 7 : CLOTURES

Article R421-12 du code de l'urbanisme : « Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située : a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».

Par délibération du ..., le Conseil Municipal de Cernoy a décidé de rendre obligatoire le dépôt d'une déclaration préalable pour toute édification de clôture au sein des zones U et AU délimitées au présent P.L.U.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone bâtie mixte associant au hameau de Trois-Etots des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires.

La Rue de la Fontaine présente un alignement caractéristique des constructions. Elle présente également une unité architecturale qui affirme la zone urbaine ancienne avec la présence de nombreux porches à préserver. Ponctuellement, on trouve des constructions pavillonnaires récentes (à la marge).

Le reste du secteur urbain de Trois-Etots est constitué d'un tissu pavillonnaire récent majoritaire où les constructions sont en majorité en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives. L'urbanisation y est assez diffuse et les possibilités de constructions encore réelles.

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.

Les éléments architecturaux protégés au titre de l'article L-123-1-5-7 tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :

- *Servitude AC1 : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits*

Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.

Dans cette zone, on trouve :

- *Circuit de randonnée « Le chemin des châteaux » inscrit au Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée*

- *Atlas des risques naturels majeurs*

Risque « remontée de nappe » / aléa faible à nul et aléa fort

Risque « coulée de boue » / aléa faible à nul et aléa faible

Le rapport de présentation et le paragraphe sur l'hydrogéologie exposent les sensibilités réelles faibles de remontée de nappe au sein de l'entité faible.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*

Aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les éoliennes privées sont notamment interdites dans les sites et espaces protégés afin de préserver les vues et perspectives des Monuments Historiques.

Article UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

2/ Sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...),
- les constructions à usage de bureaux lié au secteur tertiaire à condition de ne pas porter atteinte aux habitations existantes (par exemple un trafic routier inadaptés).

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

- l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, bassin de retenue,...).

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.

Lorsque la construction est édifiée à l'alignement et de limite séparative à limite séparative, il est obligatoire de réaliser un accès au terrain concerné par l'aménagement par exemple d'un porche.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UA6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires seront privilégiés.

Le plan de zonage (pièce graphique du règlement) indique une obligation d'implantation à l'alignement pour les constructions le long de la rue de la fontaine. Une continuité visuelle doit être assurée par une construction à l'alignement (construction principale, garage ou dépendance). Lorsque la construction à l'alignement n'occupe pas la totalité de la façade du terrain, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale. Les caractéristiques architecturales du mur et de la construction à l'alignement sont développées à l'article UA11.

Sauf indication sur le plan de zonage, les constructions dans le reste de la zone UA doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës ou l'extension de constructions non implantées comme indiqué à l'alinéa précédent. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de zonage. Au-delà de ces limites, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...)
- les piscines et aménagements associés
- les extensions de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable.
- tout aménagement ou installation liés à la mise en œuvre de l'assainissement

Il est rappelé que l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme au-delà de cette limite est autorisée.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article UA7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires seront privilégiés.

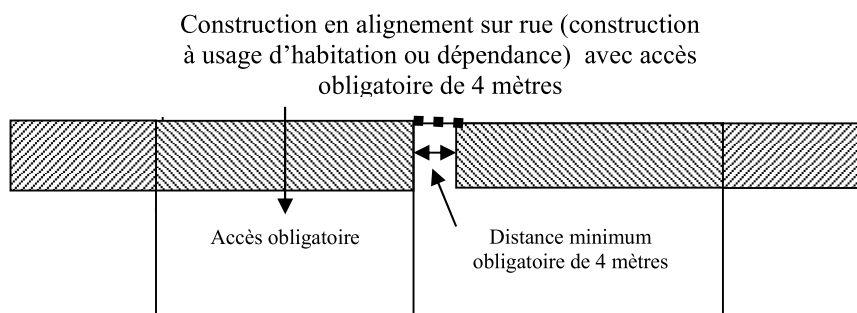
Quand la construction est édifiée à l'alignement

Les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

Lorsque la construction est édifiée sur une limite séparative, une marge minimale de 4 mètres doit alors être respectée par rapport à la limite séparative opposée.

Lorsque la construction est édifiée de limite à limite, il est obligatoire de conserver un accès au terrain (se reporter à l'article 3 du présent règlement).

Schéma explicatif (exemple d'implantation)

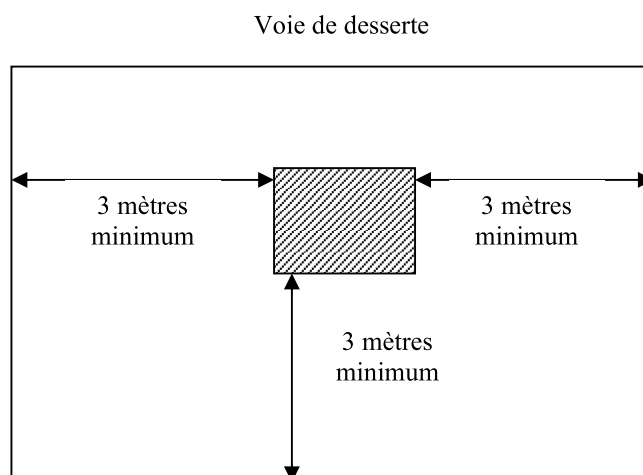


Dans les autres cas

Sauf pour les annexes, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

Cette règle peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

Schéma explicatif (exemple d'implantation)



Dans tous les cas

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur.

Article UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires seront privilégiés.

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain.

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article UA9 – EMPRISE AU SOL

Quand la construction est édifiée à l'alignement

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 16% de la surface totale du terrain.

Dans les autres cas

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 14% de la surface totale du terrain.

Dans tous les cas

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise au sol de 150 m², le pourcentage applicable est celui qui permet l'obtention de cette surface. Au-delà, le respect de l'emprise au sol maximum est obligatoire.

Article UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'échelle du bâti existant devra être conservée, sans avoir recours à l'augmentation de sa hauteur, afin de préserver la lecture urbaine et préserver les perspectives sur la chapelle de Trois-Etots.

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article UA11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Il est recommandé de consulter les recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

Les habitations nouvelles devront retrouver, dans leur architecture et leurs matériaux de constructions, des similitudes avec les maisons anciennes de la commune. Il sera demandé une réfection des bâtiments anciens à l'identique pour éviter l'apparition de matériaux inadaptés ou d'éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale ou avec les matériaux anciens de construction et qui auraient pour finalité de dénaturer leur aspect typique.

Ne sont donc pas compatibles avec le respect du bâti traditionnel les architectures étrangères à la région, du type « balcon savoyard », « tour périgourdine », « maison en bois » (autres que pans de bois à colombages), « habitation uniquement enduite » ou faisant des emprunts stylistiques aux architectures extra régionales.

Pour le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable : l'utilisation de matériaux

renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble, les antennes paraboliques et les climatisations, les autres accessoires techniques liées à de nouvelles technologies visibles de l'espace normalement accessible au public ne seront autorisés qu'à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement au tissu bâti existant.

Les locaux techniques ou installations techniques (exemple : local pompe de piscine, chaufferie...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

TOITURES

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70° à l'exclusion des vérandas, des pergolas et des carports.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à une limite séparative, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Les toits terrasses sont autorisés en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum sous réserve d'une bonne intégration volumétrique et pour les annexes. Il est conseillé de réaliser des toits terrasses végétalisés.

A l'exception des vérandas, des pergolas et des carports, les couvertures seront soit en tuiles plates en terre cuite de teinte brun-rouge (à l'exclusion des tuiles dites ardoisées) de petits moules (70 à 80/m²) avec minimum de 22/m². Sont également acceptées les ardoises naturelles et ponctuellement pour des annexes du zinc patiné quartz pour des raisons techniques ou esthétiques de discrétion.

Les couvertures en ardoises et en petites tuiles plates existantes seront préservées et restaurées. Seront interdites les couvertures en tôles de toutes natures (exemple bardage tôles) et celles en bardeaux bitumeux sauf pour les couvertures d'annexes et des constructions légères discrètes dans le paysage.

Concernant les ouvertures de combles habitables : seules les lucarnes à la capucine sont autorisées pour l'éclairage des combles côté rue. En cas d'impossibilité de réalisation de lucarnes, un seul châssis de toit traditionnel avec vitrage en deux parties séparées par un meneau pourra être autorisé côté rue avec une taille maximum de 52x70 cm de haut.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de la voie publique, ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Quand la construction est édifiée à l'alignement

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge ;
- pierre

Dans les autres cas

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé) ;
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage ou non en brique (parement autorisé) ;
- colombage ;

- torchis ;
- bardage en bois ;
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (ton pierre recommandé)

Les annexes, les vérandas et les pergolas réalisées en structure bois apparente sont autorisées. Les vérandas et les pergolas pourront également être réalisées en aluminium.

Dans tous les cas

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public, ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

SOUS-SOL

Pour des raisons de protection contre les risques naturels identifiés, les constructions ne pourront comporter de sous-sol.

BAIES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Dans le cas de percements de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée.

La mise en place de volets roulants est autorisée mais il est recommandé de conserver des volets battants.

CLOTURES

Les clôtures en plaque de béton ou les clôtures en poteaux béton ou PVC ou en aluminium ou en maçonnerie enduite seront interdites car non compatibles avec le respect du bâti traditionnel.

Les murs de moellons ou pierres de taille quand ils existent seront préservés et restaurés.

Les autres clôtures seront constituées de haies vives d'essences locales (les thuyas et les haies taillées au carré ne sont pas acceptés) protégés par un grillage ou un treillis.

Les murs de clôtures seront doublés de haies vives composées d'essences locales.

Les murs de clôture traditionnels ne pourront être démolis sauf dans le cas de la création d'une ouverture permettant l'accès du véhicule au terrain qu'ils bordent ou d'un portillon permettant l'accès piétons tout en conservant un linéaire suffisant de mur de clôture.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Les locaux techniques ou installations techniques (exemple : local pompe de piscine, chaufferie...) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche d'intégration prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Article UA12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

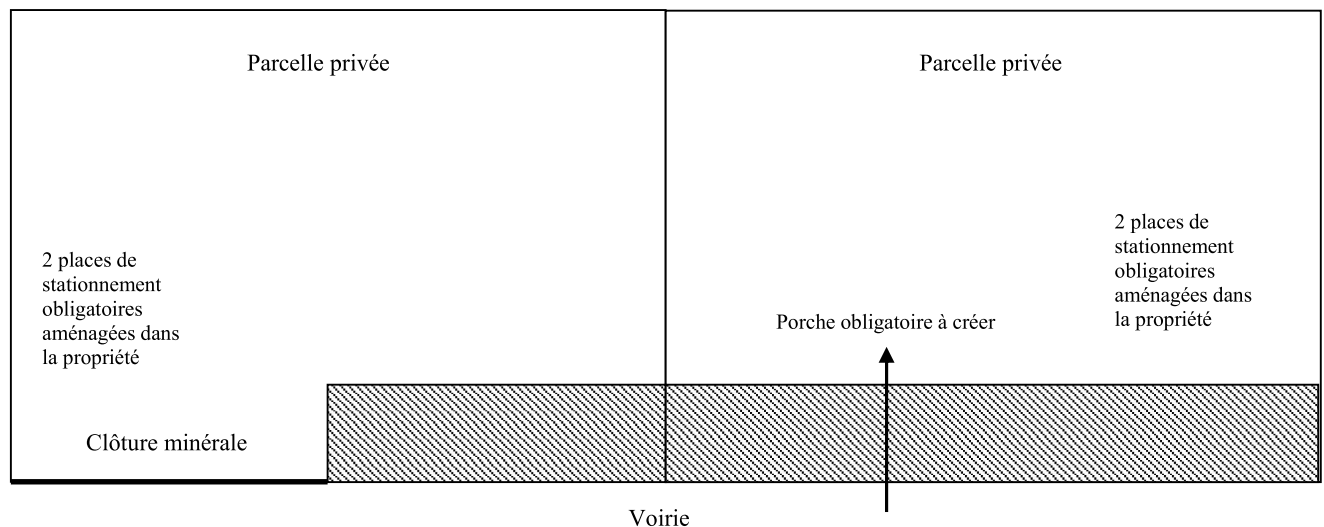
Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- deux places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété.

Schéma explicatif (exemple d'implantation)



- une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage de bureau.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage d'activités ou de commerces.
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété.

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

On recommandera de mutualiser les stationnements. Ce regroupement vise à éviter l'éparpillement du stationnement sur les parcelles au profit d'une seule unité de parking en cœur d'îlot ou en bande de parcelle en parcelle. Les surfaces de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager. Il sera privilégié le regroupement des plantations de type bosquet avec un nombre impair de plants (3 à 7 maximum). La taille des arbres sera au minimum de 3 mètres de haut. Le nombre d'arbres est de 1 pour 3 places de stationnement.

Article UA13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).
Il est obligatoire de planter 1 arbre minimum par 100m² de terrain.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UA15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UA16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone bâtie mixte associant au niveau du bourg de Cernoy des constructions anciennes et des constructions pavillonnaires.

Le bâti ancien se localise au cœur du bourg le long de la rue St Rémy. Cette entité architecturale se caractérise alors par un alignement des bâtis et par la présence de nombreux porches à préserver. Dans ce tissu urbanisé, il est important de citer la présence d'exploitations agricoles (anciennes ou en activité). Des constructions pavillonnaires sont venues combler les dents creuses sans maintien de l'alignement existant.

Le bourg de Cernoy s'est développé linéairement le long des voies existantes par l'implantation de bâtis pavillonnaires. Les constructions sont en majorité en retrait par rapport à l'alignement et aux limites séparatives.

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.

Les éléments architecturaux protégés au titre de l'article L-123-1-5-7 tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :

- *Servitude EL7 : Servitudes d'alignement sur la RD n°37*

Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.

Dans cette zone, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs*

Risque « remontée de nappe » / aléa faible à nul et aléa fort

Le rapport de présentation et le paragraphe sur l'hydrogéologie exposent les sensibilités réelles faibles de remontée de nappe au sein de l'entité faible.

Risque « coulée de boue » / aléa faible à nul et aléa faible

La gestion pluviale est largement étudiée au sein du rapport de présentation et il convient notamment de prendre la présence d'une ligne de thalweg au sein de l'entité bâtie.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*

Aléa nul et faible à moyen retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

Une cave est localisée au sein du bourg bâti. Il convient de se reporter au paragraphe sur les risques et nuisances dans le rapport de présentation.

Compte tenu de cette indication, dans l'ensemble de la zone UB, il est fortement conseillé au pétitionnaire de s'assurer de la stabilité du terrain avant d'y réaliser des aménagements par la réalisation d'une étude adaptée.

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

Article UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Secteur UBc

Suivant le risque de cavité identifié, tout type de nouvelle construction ou installation est interdit.

Dans le reste de la zone UB

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

Article UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Secteur UBc

Suivant le risque de cavité identifié, aucune nouvelle installation ou construction n'est autorisée

Dans le reste de la zone UB

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.

2/ Sont autorisées sous condition :

- les bâtiments et installations à usage d'activité agricole, soumis ou non à autorisation ou à déclaration sous réserve de respecter toute la réglementation en vigueur,
- les constructions à usage d'activités, de commerces, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...),
- les constructions à usage de bureaux lié au secteur tertiaire à condition de ne porter atteinte aux habitations existantes (par exemple un trafic routier inadaptés).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, bassin de retenue,...).

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

Article UB6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires seront privilégiés.

Quand la construction est édifiée sur un terrain dont les constructions voisines de part et d'autre sont à l'alignement

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Lorsque la construction à réparer ou à édifier n'est pas implantée à l'alignement, ou lorsque la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées à l'article UB11.

Quand la construction est édifiée sur un terrain dont au moins une construction voisine est en retrait de l'alignement

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les caractéristiques de la clôture sont développées à l'article UB11.

Dans tous les cas

Les constructions devront respecter les limites de constructibilité apparentes sur le plan de zonage. Au-delà de ces limites, seuls sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin...)
- les piscines et aménagements associés
- les extensions de construction existante implantée hors ou dans la limite de constructibilité
- toutes installations relevant de la bioclimatique ou permettant d'utiliser de l'énergie renouvelable.
- tout aménagement ou installation liés à la mise en œuvre de l'assainissement

Il est rappelé que l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme au-delà de cette limite est autorisée.

Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

Article UB7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires seront privilégiés.

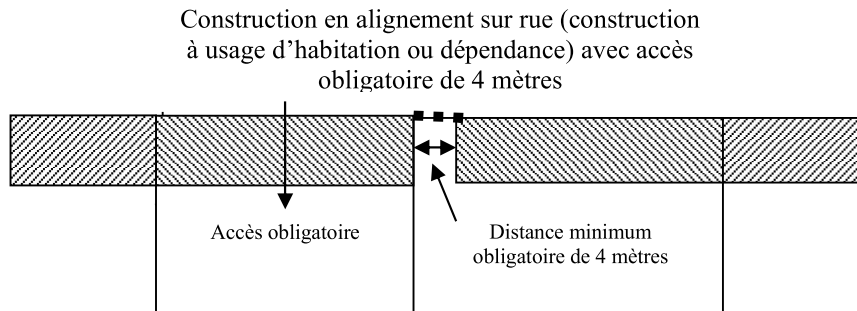
Quand la construction est édifiée à l'alignement

Les constructions édifiées à l'alignement doivent être contiguës à une limite séparative au minimum.

Lorsque la construction est édifiée sur une limite séparative, une marge minimale de 4 mètres doit alors être respectée par rapport à la limite séparative opposée.

Lorsque la construction est édifiée de limite à limite, il est obligatoire de conserver un accès au terrain (se reporter à l'article 3 du présent règlement).

Schéma explicatif (exemple d'implantation)

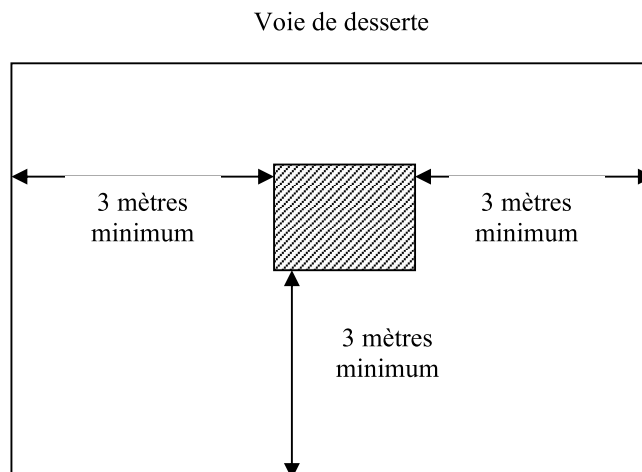


Dans les autres cas

Sauf pour les annexes, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

Cette règle peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës et pour permettre l'amélioration de constructions existantes.

Schéma explicatif (exemple d'implantation)



Dans tous les cas

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égal à sa ½ hauteur.

Article UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires seront privilégiés.

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain.

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article UB9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions et installations à usage d'activités agricoles ne sont pas concernées par la réglementation de cet article.

Pour les autres constructions et installations autorisées, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 16% de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise au sol de 150 m², le pourcentage applicable est celui qui permet l'obtention de cette surface. Au-delà, le respect de l'emprise au sol maximum est obligatoire.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 40% dans le cas d'implantation d'activités autorisées (hors agricoles).

Article UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

L'échelle du bâti existant devra être conservée, sans avoir recours à l'augmentation de sa hauteur, afin de préserver la lecture urbaine et préserver les perspectives sur la chapelle de Trois-Etots.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité agricole est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article UB11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Il est recommandé de consulter les recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Lors de la rénovation de constructions anciennes, l'emploi de matériaux comme la pierre ou la brique doit être conservé. Les teintes et les textures doivent être identiques et ne pas trancher par rapport à l'ensemble du corps du bâtiment.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION HORS BATIMENTS AGRICOLES

TOITURES

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70° à l'exclusion des vérandas, des pergolas et des carports. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum et pour les annexes. Il est conseillé de réaliser des toits terrasses végétalisés.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à une limite séparative, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

A l'exception des vérandas, des pergolas et des carports, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction et au caractère de la zone urbaine concernée. Lorsque ces éléments sont visibles de la voie publique, ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé) ;
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage ou non en brique (parement autorisé) ;
- colombage ;
- torchis ;
- bardage en bois ;
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (ton pierre recommandé)

Les annexes, les vérandas et les pergolas réalisées en structure bois apparente sont autorisées. Les vérandas et les pergolas pourront également être réalisées en aluminium.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public, ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

SOUS-SOL

Pour des raisons de protection contre les risques naturels identifiés, les constructions ne pourront comporter de sous-sol.

BAIES

Il est recommandé de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Dans le cas de percements de baies ou de rebouchage partiel ou total d'anciennes ouvertures, il est obligatoire d'utiliser les mêmes matériaux que ceux existants. L'harmonie et l'uniformité de matériaux doit être respectée.

La mise en place de volets roulants est autorisée mais il est recommandé de conserver des volets battants.

CLOTURES

Quand la construction est édifiée sur un terrain dont les constructions voisines de part et d'autre sont à l'alignement

Les clôtures minérales sur rue d'une hauteur maximale de 2.20 mètres sont obligatoires.

Elles seront constituées :

- soit de murs pleins
- soit de murs bahuts d'une hauteur minimum de 0.60 m surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.

Quand la construction est édifiée sur un terrain dont au moins une construction voisine est en retrait de l'alignement

Les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins
- soit de murs bahuts d'une hauteur minimum de 0.60 m surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement) peuvent être doublées d'un treillis plastifié ou d'un grillage.

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2.20 mètres.

Dans l'ensemble de la zone

Les murs et les murets anciens doivent être restaurés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès (portail, porte...) à une construction.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein (y compris les murs plaques)
- soit d'un treillis plastifié ou d'un grillage

Les clôtures en treillis plastifié ou en grillage doivent être doublées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

En limites séparatives, l'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être masquées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées).

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

CAS PARTICULIER DES CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La toiture sera :

- soit en bardage métallique,
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile,
- soit en tuiles mécaniques,
- soit en ardoises

Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration volumétrique.

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades. Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles (brun, rouge)*



MATERIAUX

Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés.

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades. Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*



Article UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

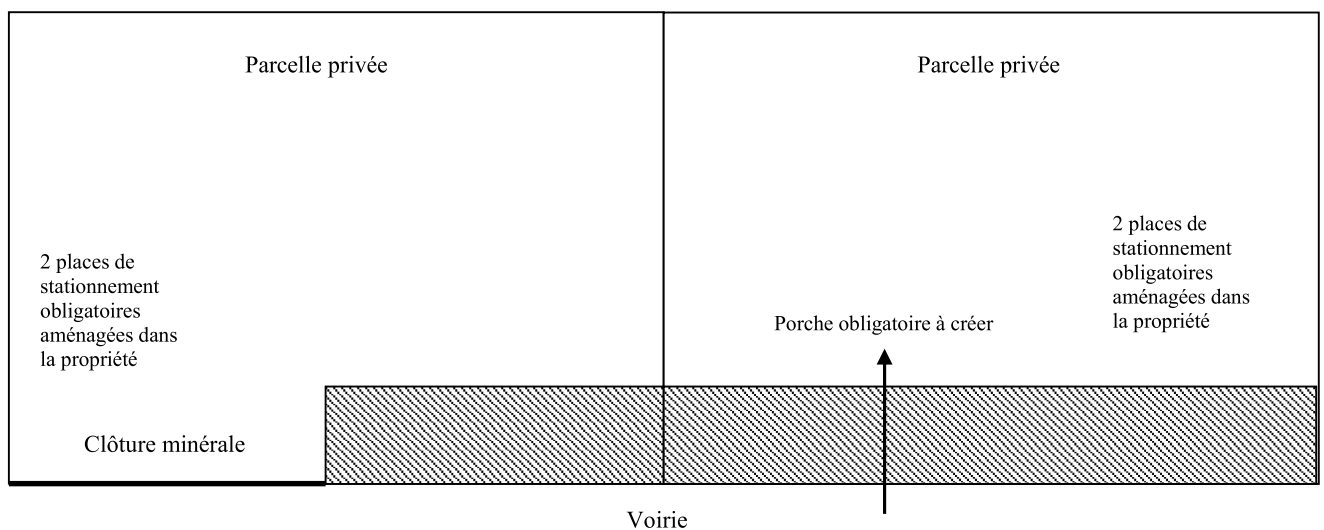
Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- deux places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété.

Schéma explicatif (exemple d'implantation)



- une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage de bureau.

- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage d'activités ou de commerces.
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété.

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

Article UB13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article UB14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UB15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UB16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone urbaine à vocation d'équipements ou de constructions à usage de sports ou de loisirs correspondant à des activités de fait.

Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.

Dans cette zone, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs*

Risque « remontée de nappe » / aléa faible à nul

Risque « coulée de boue » / aléa faible à nul

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*

Aléa faible à moyen retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- Les constructions et installations à usage de sports ou de loisirs
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général.
- Les constructions d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes...)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UE3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article UE4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article UE5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article UE6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article UE7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

Article UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article UE9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article UE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est fixée à 12 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article UE11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article UE12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article UE13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article UE15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article UE16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AUh

CARACTERE DE LA ZONE

Ce secteur, destiné à l'accueil de constructions à usage d'habitation, pourra être ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes dans le cadre d'une opération d'ensemble et en respectant les orientations d'aménagement et de programmation. Aucun détachement de lot individuel seul n'est autorisé.

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Dans cette zone, on trouve :

- *Servitude EL7 : Servitudes d'alignement sur la RD n°37*

*Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.
Dans cette zone, on trouve :*

- *Atlas des risques naturels majeurs*

Risque « remontée de nappe » / aléa fort

Le rapport de présentation et le paragraphe sur l'hydrogéologie exposent les sensibilités réelles faibles de remontée de nappe au sein de l'entité faible.

Risque « coulée de boue » / aléa faible à nul

La gestion pluviale est largement étudiée au sein du rapport de présentation et il convient notamment de prendre la présence d'une ligne de thalweg au sein de l'entité bâtie.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*

Aléa nul et faible à moyen retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article 1AUh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article 1AUh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général
- Les constructions d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes...)

2/ Sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...),
- les constructions à usage de bureaux liés au secteur tertiaire à condition de ne pas porter atteinte aux habitations existantes (par exemple un trafic routier inadaptés).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, ...).

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Tout accès individuel au terrain doit respecter une largeur minimum de 4 mètres.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Il est obligatoire de respecter l'accès imposé par les principes d'orientations d'aménagement dans la pièce intitulée « orientations d'aménagement et de programmation ». Toute construction au sein de la zone devra prendre accès sur la trame viaire imposée.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Les voies à créer doivent avoir une largeur minimale (emprise de chaussée à sens unique) de 4 mètres (places de stationnement non comprises). Dans tous les cas, les aménagements doivent être définis en tenant compte de la réglementation en vigueur sur l'accessibilité aux personnes handicapées.

Il est obligatoire de respecter la coupe de principe de voirie réalisée et insérée dans la pièce intitulée « orientation d'aménagement et de programmation ».

La desserte de la zone doit obligatoirement respecter le principe de trame viaire imposé par les principes d'orientations d'aménagement dans la pièce intitulée « orientation d'aménagement et de programmation ».

<h2>Article 1AUh4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</h2>
--

EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

Article 1AUh5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'aménagement de la zone doit obligatoirement respecter le principe de densité imposée par les principes d'orientations d'aménagement dans la pièce intitulée « orientation d'aménagement et de programmation ».

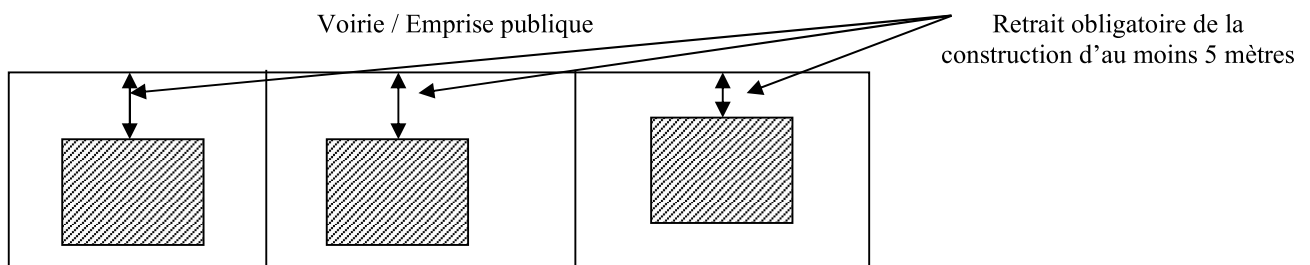
Article 1AUh6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires seront privilégiés.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Schéma explicatif (exemple d'implantation)



Les éoliennes privées ne doivent pas s'implanter en façade avant de la construction à usage d'habitation.

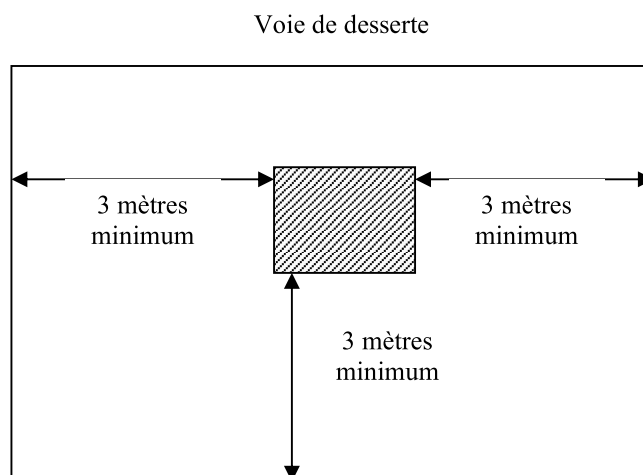
Article 1AUh7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires seront privilégiés.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance minimum de 3 mètres.

Schéma explicatif (exemple d'implantation)



Dans tous les cas

Les annexes pourront s'implanter en limites séparatives.

Les éoliennes privées doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec un recul au moins égale à sa ½ hauteur.

Il est obligatoire de respecter les zones plantées imposées (création de haies ou d'alignement d'arbres obligatoires). Elles doivent rester libres de toute implantation de constructions ou installations.

Article 1AUh8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

On veillera à ce que l'implantation des constructions soit en adéquation avec la structure traditionnelle environnante.

Les plans rectangulaires seront privilégiés.

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain.

Il n'y a pas de distance minimale entre le volume principal de la construction et les bâtiments annexes.

Article 1AUh9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 16% de la surface totale du terrain.

Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise au sol de 150 m², le pourcentage applicable est celui qui permet l'obtention de cette surface. Au-delà, le respect de l'emprise au sol maximum est obligatoire.

De plus, l'aménagement de la zone doit obligatoirement respecter le principe de densité imposée par les principes d'orientations d'aménagement dans la pièce intitulée « orientation d'aménagement et de programmation ».

L'emprise au sol maximale peut être portée à 30% dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

Article 1AUh10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage.

La hauteur maximale des éoliennes privées ne doit pas dépasser la hauteur maximale de toutes constructions ou installations existantes sur le terrain concerné.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article 1AUh11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Il est recommandé de consulter les recommandations architecturales en annexe du présent règlement.

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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

TOITURES

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70° à l'exclusion des vérandas, des pergolas et des carports. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum et pour les annexes. Il est conseillé de réaliser des toits terrasses végétalisés.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à une limite séparative, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

A l'exception des vérandas, des pergolas et des carports, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction. Lorsque ces éléments sont visibles de la voie publique, ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage ou non en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (ton pierre recommandé)

Les annexes, les vérandas et les pergolas réalisées en structure bois apparente sont autorisées. Les vérandas et les pergolas pourront également être réalisées en aluminium.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public, ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

SOUS-SOL

Pour des raisons de protection contre les risques naturels identifiés, les constructions ne pourront comporter de sous-sol.

BAIES

La mise en place de volets roulants est autorisée mais il est recommandé de conserver des volets battants.

CLOTURES

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront soit minérales soit végétales.

Les clôtures minérales seront constituées :

- soit de murs pleins
- soit de murs bahuts d'une hauteur minimum de 0.60 m surmontés d'une grille métallique ou d'une palissade, en bois à claire voie ou en aluminium de simplicité d'aspect.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies vives (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement) peuvent être doublées d'un treillis plastifié ou d'un grillage.

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2.20 mètres.

Les murs de clôture sur rue constitués de plaques pleines de ciment sont interdits.

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

Clôtures en limites séparatives

Sauf indication graphique d'espaces plantés (création de haies ou d'alignement d'arbres obligatoires), en limites séparatives, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein (y compris les murs plaques)
- soit d'un treillis plastifié ou d'un grillage

Les clôtures en treillis plastifié ou en grillage doivent être doublées par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

En cas d'indication graphique d'espaces plantés (création de haies ou d'alignement d'arbres obligatoires), les clôtures seront obligatoirement constituées d'un treillis plastifié doublé par une haie vive (se référer aux essences végétales conseillées en annexe du présent règlement).

L'ensemble de la clôture ne devra pas dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

DIVERS

Les coffrets de branchement seront masqués par une haie d'essences végétales locales ou intégrés au mur de clôture.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées ou séparées des voies publiques et des voies et espaces communs privés par une clôture maçonnée ou une haie d'essences locales.

Il est recommandé que les pompes à chaleur et les climatiseurs ne soient pas visibles de l'espace public (voie de desserte principale). En cas de nécessité, les diverses installations seront masquées par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

Article 1AUh12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de voies publiques ou de desserte collective.

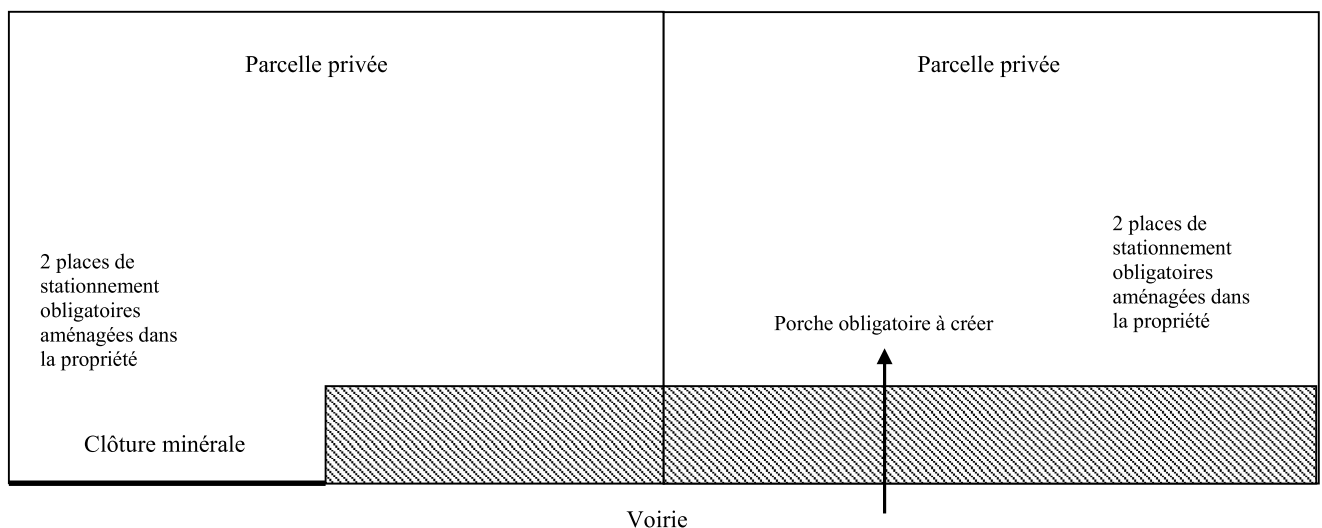
Les ensembles de garages avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à l'opération envisagée.

Devront être créées :

- deux places de stationnement minimum pour des constructions à usage d'habitation, aménagées dans la propriété.

Schéma explicatif (exemple d'implantation)



- une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage de bureau.
- une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher de construction pour les constructions à usage d'activités ou de commerces.
- deux places de stationnement minimum par logement à usage d'habitation créé pour l'aménagement des constructions existantes, aménagées dans la propriété.

La réalisation de places de stationnement visiteur est obligatoire. La réalisation de 1 place de stationnement visiteur par logement créé est imposée.

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

Article 1AUh13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Les espaces restés libres de toute construction sont à aménager et à planter d'essences locales (se référer aux essences végétales conseillées).

En cas d'indication graphique sur le plan de zonage (espaces plantés / Création de haies ou d'alignement d'arbres obligatoires), il est obligatoire de respecter ces plantations. Ces espaces doivent rester libres de toute implantation de construction.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 1AUh15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article 1AUh16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLLEMENT DU SECTEUR 2AUh

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUh a une vocation future d'habitat. Il s'agit de terrains dont la desserte en réseaux et la desserte viaire sont insuffisantes pour couvrir les besoins liés à l'urbanisation de la zone. L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation des travaux nécessaires et à la mise en œuvre d'une modification du P.L.U.

Dans l'ensemble du secteur, toutes les règles édictées sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine. Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.

Dans cette zone, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs*

Risque « remontée de nappe » / aléa fort et aléa faible à nul

Le rapport de présentation et le paragraphe sur l'hydrogéologie exposent les sensibilités réelles faibles de remontée de nappe au sein de l'entité faible.

Risque « coulée de boue » / aléa faible à nul

La gestion pluviale est largement étudiée au sein du rapport de présentation et il convient notamment de prendre la présence d'une ligne de thalweg au sein de l'entité bâtie.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*

Aléa nul et faible à moyen retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

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

Article 2AUh1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article 2AUh2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions à usage d'habitation et les extensions de constructions existantes,
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation,
- les bâtiments annexes (garage, abri de jardin...) et aménagements associés (piscines...),,
- les constructions ou implantations nécessaires aux services publics et les équipements d'intérêt général
- Les constructions d'infrastructure et de superstructure liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes...)

2/ Sont autorisées sous condition :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, artisanal à condition de ne pas générer de gêne pour l'habitat (nuisances olfactives, sonores, mouvement de circulation trop important...),
- les constructions à usage de bureaux liés au secteur tertiaire à condition de ne porter atteinte aux habitations existantes (par exemple un trafic routier inadaptés).

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, ...).

Toutes les règles édictées par ce règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division ou non et non à l'assiette totale d'origine.

Toutes les règles de prospect imposées par ce règlement doivent être respectées en cas de division après construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUh3 – ACCES ET VOIRIE
--

Non réglementé

Article 2AUh4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

Article 2AUh5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS
--

Non réglementé

Article 2AUh6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Article 2AUh7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Article 2AUh8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
--

Non réglementé

Article 2AUh9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article 2AUh10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article 2AUh11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

Article 2AUh12 – STATIONNEMENT

Non réglementé

Article 2AUh13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article 2AUh14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le C.O.S. est fixé à 0.

Le C.O.S. n’est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d’intérêt général.

SECTION IV – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 2AUh15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article 2AUh16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d’aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Zone agricole à protéger de l'urbanisation. Cette zone est principalement réservée à l'agriculture et aux installations et constructions à usage agricole.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme. Il convient de se reporter au document annexé au présent règlement pour connaître les mesures de prescription associées à cette protection.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (haies, alignement d'arbres...) protégé au titre de l'article L-123-1-5-7 et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cette zone est concernée par :

- *Servitude AC1 : Servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits*

Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.

Dans cette zone, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs*

Risque « remontée de nappe » / aléa très fort, aléa fort, aléa faible et aléa faible à nul

Le rapport de présentation et le paragraphe sur l'hydrogéologie exposent les sensibilités réelles faibles de remontée de nappe au sein de l'entité faible.

Risque « coulée de boue » / aléa faible à nul, aléa faible et aléa moyen

La gestion pluviale est largement étudiée au sein du rapport de présentation et il convient notamment de prendre la présence des différentes lignes de thalwegs identifiées.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*

Aléa nul, aléa faible à moyen et aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

- *Les routes départementales 37 et 101 traversent également le territoire communal.*

Le plan d'alignement sur la RD n°37, approuvé en date du 30 mai 1862, est toujours applicable et opposable aux tiers.

- *Circuit de randonnée « Le chemin des châteaux » inscrit au Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée*

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

Article A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les éoliennes privées sont notamment interdites dans les sites et espaces protégés afin de préserver les vues et perspectives des Monuments Historiques.

Article A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent la réglementation en vigueur et les conditions ci-après :

- Les bâtiments et constructions à usage d'activités agricoles,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions, réhabilitations et extensions de bâtiments à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole,
- Les constructions annexes (abris de jardin, garage...), si elles sont liées à une exploitation agricole ou à une maison à usage d'habitation autorisée,
- Les constructions et installations liées aux activités de tourisme en milieu rural : gîtes ruraux, gîtes d'étape, chambres d'hôtes, fermes auberges... à condition qu'elles constituent le complément et la prolongation immédiate d'un corps de ferme en exploitation et qu'elles correspondent à une diversification de l'activité agricole principale,
- Les établissements hippiques, sous réserve de la réglementation en vigueur et les centres équestres de loisirs ouverts au public,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés,
- Les équipements d'infrastructure de voirie, de réseaux divers et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics (transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) si elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone. Les équipements liés aux énergies nouvelles (éoliennes) et les poses d'ouvrage de transport de gaz sont notamment autorisés,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir, en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Elles doivent permettre la circulation des véhicules de secours.

Article A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 à la condition explicite que les prescriptions de l'article R111-11 du code de l'urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire ; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Il est conseillé de se référer à l'étude de zonage d'assainissement.

Les eaux usées doivent être dirigées vers un dispositif constituant une filière d'assainissement autonome établi après étude de l'aptitude des sols et conforme à la réglementation en vigueur. Les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Le dossier du permis de construire devra décrire l'assainissement programmé pour validation par les services compétents.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel. Le système individuel d'absorption devra être défini après étude de sol. La récupération des eaux de pluie pour un usage personnel est notamment autorisée. Le rejet vers le réseau public (canalisation, caniveau, voie publique...) est interdit.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux électriques, téléphoniques et le cas échéant de télédistribution seront réalisés en souterrain.

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par le réseau public ou par des énergies renouvelables.

Article A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article A6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux explications générales du titre V

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article A7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec une distance d'au moins 5 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 10 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Bâtiments à usage d'activités

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 15 mètres au faîtage.

Habitations autorisées

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.

Cette hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article A11 – ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site. De ce fait pourront être autorisées par exemple :

- les toitures-terrasses végétalisées
- les constructions en bois ou les façades parement bois de teinte naturelle
- les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit.

Lorsqu'un projet présente une architecture innovante, la règle générale peut être modifiée et les dispositions suivantes ne sont pas applicables. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES AUTORISEES ET NOTAMMENT LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

TOITURES

Les toitures seront à deux pans minimum.

La toiture sera :

- soit en bardage métallique,
- soit en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile,
- soit en tuiles mécaniques,
- soit en ardoises

Les toits terrasses sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration volumétrique.

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades. Il est obligatoire de faire référence aux couleurs de toitures existantes à proximité ou d'utiliser des toitures végétalisées ou d'utiliser des couleurs sombres qui s'harmonisent avec l'environnement végétal.

Pour le bardage ou les tôles, les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *couleurs ardoise et tuiles (brun, rouge)*



MATERIAUX

Le bardage métallique ou en bois et les panneaux préfabriqués en béton sont autorisés.

D'une façon générale, il est conseillé d'utiliser des teintes plus sombres pour les toitures que pour les façades. Pour le bardage vertical, les couleurs trop claires de blanc sont interdites.

Les teintes suivantes sont obligatoires (ou tout RAL similaire aux teintes mentionnées) : *beige, gris, vert et brun*



REGLEMENTATION DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

TOITURES

Les toitures des constructions devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 35 et 70° à l'exclusion des vérandas, des pergolas et des carports. Les toitures terrasses seront admises en complément des toitures traditionnelles à 2 pans minimum.

Les toitures à une seule pente sont admises pour les constructions annexes, lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à une limite séparative, ou pour les bâtiments d'une superficie inférieure à 15 m².

Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

A l'exception des vérandas, des pergolas et des carports, les couvertures des constructions seront soit en ardoises soit en tuiles. Les teintes utilisées devront se situer dans les gammes rouge-orangé pour les tuiles. L'uniformité des matériaux employés devra être respectée.

Lorsque les annexes ne sont pas visibles de l'espace public, une toiture en tôle ondulée ou profilée ou en panneau tuile est autorisée.

Il pourra être dérogé aux dispositions concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires. Les éléments de production d'énergie solaire sont autorisés mais devront veiller à s'intégrer à la construction. Lorsque ces éléments sont visibles de la voie publique, ils seront obligatoirement, au même nu que le matériau de couverture. Leur mise en place au sol est autorisée. Dans ce cas, ils ne doivent pas être visibles de l'espace public et seront masqués par une haie d'essences locales ou une palissade d'aspect soigné.

MATERIAUX

Les constructions seront réalisées en :

- brique rouge (parement autorisé)
- pierre de taille de calcaire dur ou moellon avec chaînage ou non en brique (parement autorisé)
- colombage
- torchis
- bardage en bois
- crépis et matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (ton pierre recommandé)

Les annexes, les vérandas et les pergolas réalisées en structure bois apparente sont autorisées. Les vérandas et les pergolas pourront également être réalisées en aluminium.

Lorsque les annexes (garages, abris de jardin...) sont visibles de l'espace public, ils doivent être construits en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Article A12 – STATIONNEMENT

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

Article A13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

SECTION III – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement doit prévoir le raccordement aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit. Les nouvelles opérations doivent être conçues pour se raccorder au réseau public lors de sa réalisation.

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Cette zone comprend notamment l'ensemble du bois de Trois-Etots inclus dans la Z.N.I.E.F.F intitulée « Bois de Trois-Etots et de Pronleroy ». Ce site est également répertorié par le département comme Espace Naturel Sensible.

Le site du château est inclus dans la zone N.

Au niveau du bourg de Cernoy, quelques jardins périphériques sont également classés en zone naturelle.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Un secteur Na correspondant à l'étang et à l'activité existante de pêche
- Un secteur NI au niveau du parc communal destiné à accueillir une activité de tourisme vert associée à des manifestations de loisirs et culturelles.

Ce secteur a fait l'objet d'une étude écologique afin d'évaluer les impacts des aménagements envisagés sur le milieu naturel.

Les documents graphiques du règlement localisent des éléments remarquables à conserver au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme. Les éléments bâtis concernés par la mise en œuvre de cet article tombent sous la réglementation du permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (haies, alignement d'arbres...) et non soumis à un régime d'autorisation devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est important de se référer à la liste et au plan des Servitudes d'Utilité Publique. Cette zone est concernée par :

- Servitude AC1 : servitudes de protection des sites et des monuments naturels classés et inscrits

Il est important de se référer au plan des informations jugées utiles.

Dans cette zone, on trouve :

- *Atlas des risques naturels majeurs*

Risque « remontée de nappe » / aléa très fort, aléa fort et aléa faible à nul

Le rapport de présentation et le paragraphe sur l'hydrogéologie exposent les sensibilités réelles faibles de remontée de nappe au sein de l'entité faible.

Risque « coulée de boue » / aléa faible à nul, aléa faible et aléa moyen

La gestion pluviale est largement étudiée au sein du rapport de présentation et il convient notamment de prendre la présence des différentes lignes de thalwegs identifiées.

- *Inventaire des mouvements de terrains et cavités de l'Oise*

Aléa nul, aléa faible à moyen et aléa fort retrait-gonflement des argiles

Compte tenu de la nature argileuse potentielle des sols, il est fortement conseillé de réaliser une étude géotechnique pour toute nouvelle construction.

- *Les routes départementales 37 et 101 traversent également le territoire communal.*

Le plan d'alignement sur la RD n°37, approuvé en date du 30 mai 1862, est toujours applicable et opposable aux tiers.

- *Circuit de randonnée « Le chemin des châteaux » inscrit au Plan Départemental des itinéraires de promenade et de randonnée*

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

Article N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les éoliennes privées sont notamment interdites dans les sites et espaces protégés afin de préserver les vues et perspectives des Monuments Historiques.

Article N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration paysagère des constructions ou installations :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des milieux naturels (remise à matériel, abri de jardin, bûcher...),
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, abri de jardin...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes ou à proximité,
- les abris pour animaux
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue...) et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la réparation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il sera fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants pour :

- l'extension, la réfection, l'adaptation et l'aménagement des immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan Local d'Urbanisme dans la mesure où ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme,
- les constructions d'équipements d'infrastructure et de superstructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, station d'épuration, bassin de retenue,...).

Dans le secteur Na

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'activité existante de pêche

Dans le secteur Nl

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol décrites ci-après à condition de respecter (sauf exception) l'ensemble des règles imposées par ce présent règlement :

- les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'activité envisagée de tourisme vert et d'organisation de manifestations de loisirs et culturelles

Ces constructions et installations ne seront pas fixes. Elles seront démontables.

- Des espaces de stationnement liés à l'activité en place

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

Article N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans le secteur N1

Tout aménagement devra se réaliser dans l'intérêt de l'ensemble du milieu naturel sans induire de pollution ou de dégradation.

Article N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

Article N6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait avec une marge minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- pour les extensions des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Article N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article N9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Article N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des abris pour animaux et des annexes autorisés est limitée à 4 mètres au faîtage (occupations et utilisations du sol autorisées par les trois premiers alinéas de l'article 2).

Dans les secteurs Na et Nl

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 mètres.

Ces hauteurs ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, clochers et autres structures verticales).

Article N11 – ASPECT EXTERIEUR

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, son architecture, ses dimensions 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois sont exclus.

Il conviendra de prendre en compte la grande sensibilité paysagère de cette zone. La nature des matériaux et le volume des bâtiments devront garantir l'insertion des constructions dans le paysage. La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

Article N12 – STATIONNEMENT

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

Article N13 – ESPACE LIBRE ET PLANTATION

L'utilisation d'essences locales est vivement recommandée.

Dans le secteur Nl

Prescriptions liées à l'étude faune/flore : La coupe d'arbres doit être évitée. Le cas échéant, il ne faut les couper que durant la phase hivernale et privilégier les essences non naturelles ou les arbres en mauvais état sanitaire. Les essences naturelles saines et de belles tailles doivent être conservées.

La plantation d'arbres taillés en têtards est recommandée. Ils permettraient d'accueillir des insectes saproxyliques.

SECTION III – POSSIBILITES D’UTILISATION DU SOL

Article N14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

SECTION IV – CONDITIONS DE L’UTILISATION DU SOL SUIVANT LES NOUVELLES TECHNOLOGIES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Article N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

TITRE V

**ANNEXE 1
EXPLICATIONS GENERALES
D'ORDRE TECHNIQUE / LEXIQUE**

**ANNEXE 2
PRESCRIPTIONS PAYSAGERES
*Essences végétales conseillées***

**ANNEXE 3
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

**ANNEXE 4
LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE
L'ARTICLE L123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME
*Définition des mesures de prescriptions associées***

ANNEXE 1

EXPLICATIONS GENERALES D'ORDRE TECHNIQUE

LEXIQUE

NOTA : Dans l'ensemble du présent règlement, le terme construction est un terme général qui désigne les constructions à usage d'habitation, les bâtiments annexes, les vérandas, buchers, remises de jardin ou tout type de construction...

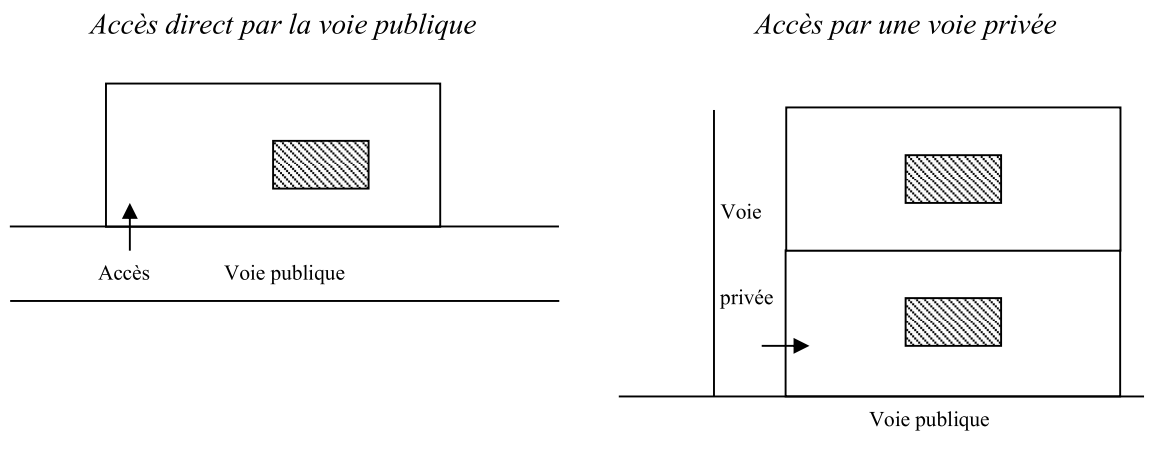
Article 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

Les **voies publiques** sont ouvertes à la circulation : ce sont des infrastructures équipées (carrossables en tous temps, bitumées ou bétonnées avec éventuellement des trottoirs) qui peuvent être empruntées par tous les usagers. Elles permettent notamment aux riverains d'accéder à leur habitation.

Les **voies privées** sont des voies ouvertes à la circulation desservant à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

SCHEMA EXPLICATIF



Article 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

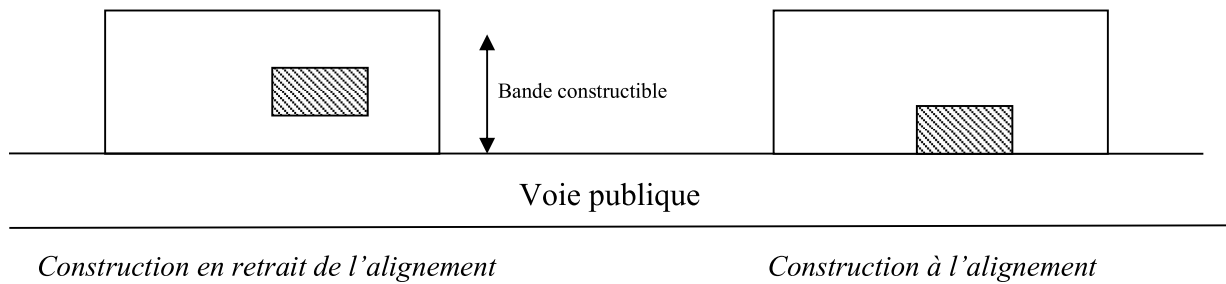
L'emprise d'une voie publique est délimitée par **l'alignement**. L'alignement est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion 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.L.U. 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 en ne les laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU

ce qui, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

SCHEMA EXPLICATIF

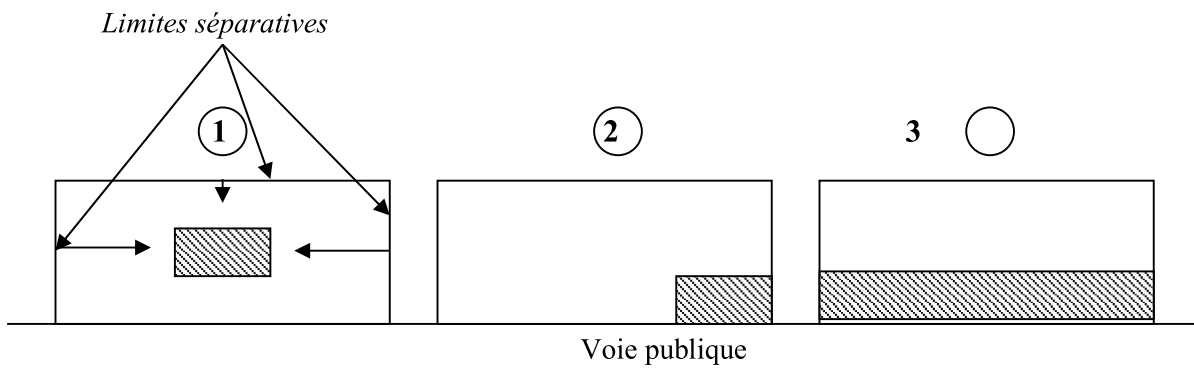


Article 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une limite séparative est une limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine.

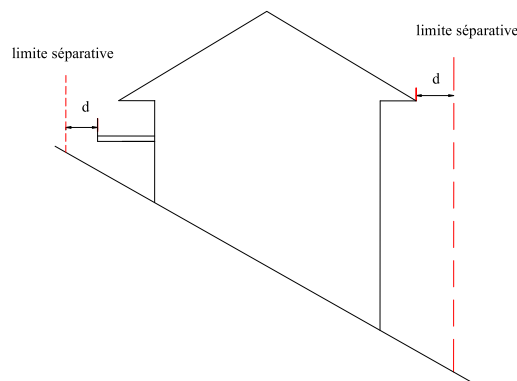
Le règlement d'un PLU peut imposer une marge de recul par rapport aux limites séparatives (*figure 1*) ou au contraire exiger ou permettre l'implantation sur une (*figure 2*) ou sur deux limites séparatives (*figure 3*).

SCHEMA EXPLICATIF



Pour l'appréciation de la distance (d) par rapport aux limites séparatives, c'est la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence. Ainsi dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

SCHEMA EXPLICATIF



Article 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

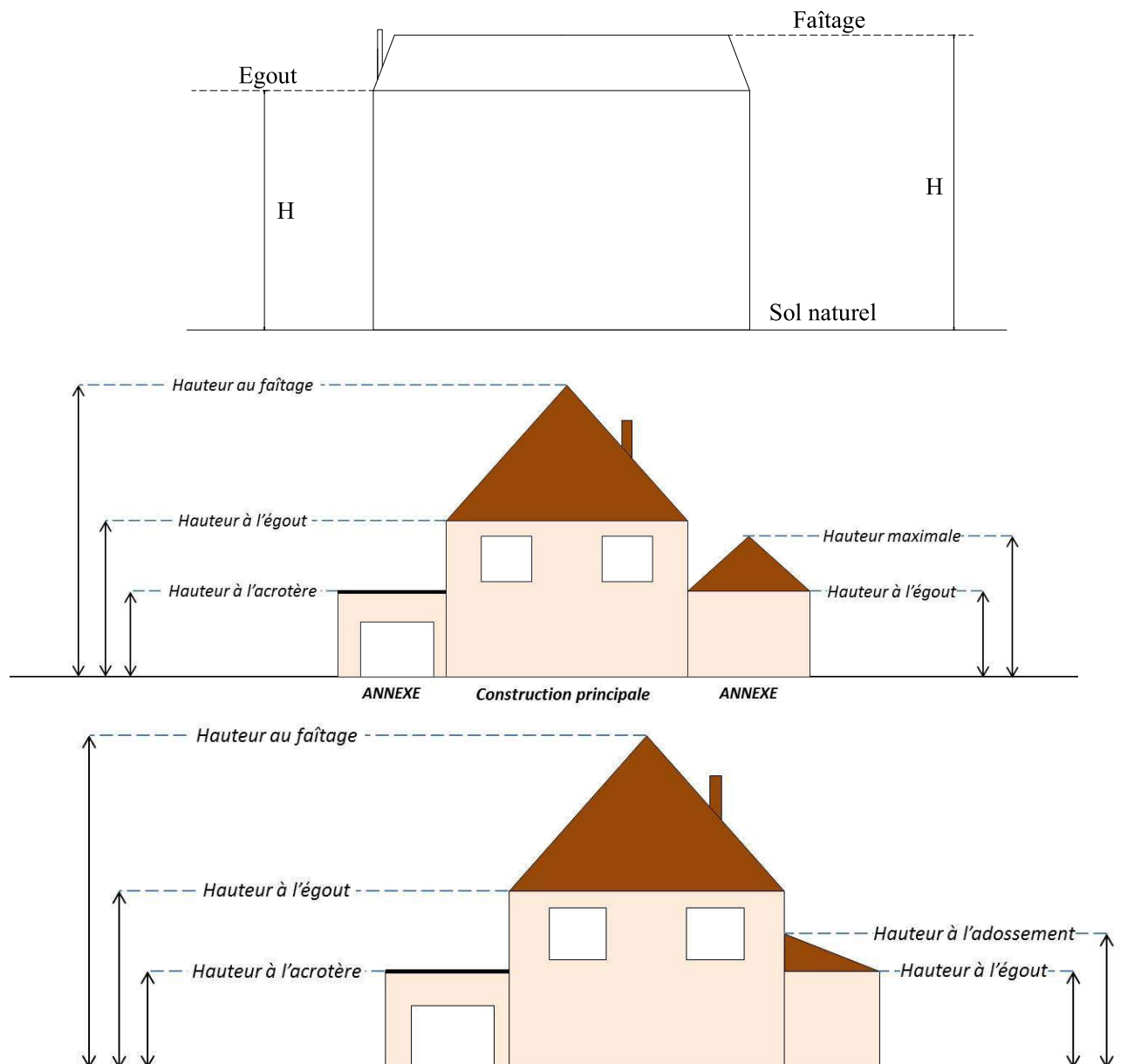
La **hauteur des constructions** est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Exhaussement de sol : remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Affouillement : Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Pour le calcul de la hauteur, les ouvrages indispensables et de faible emprise comme par exemple les cheminées ne sont pas prises en compte. Elle est calculée soit à l'égout du toit soit au faîtage.

SCHEMA EXPLICATIF

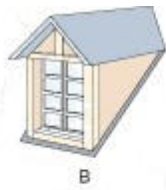


Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

TOITURES : DIFFERENTS TYPES DE LUCARNE RENCONTRES EN FRANCE



A



B



C



D



E



F



G



H

A : Lucarne à capucine
B : Lucarne à chevalet
C : Outeau
D : Œil de bœuf
E : Chien assis
F : Lucarne rampante
G : Lucarne à fronton
(ici triangulaire)
H : Lucarne cintrée

ANNEXE 2

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Essences végétales conseillées

SOURCE : « Arbres et Haies de Picardie : Observer, projeter, gérer et protéger le patrimoine boisé » CAUE de la Somme. 2006, Site Internet du CAUE de l'Oise.

LES ARBRES

Afin d'éviter la monotonie, il est préférable d'employer des végétaux caducs qui assurent un effet décoratif et qui varient au cours des saisons. Les arbres sont des éléments de composition du jardin qui apportent bien-être et confort en dehors de la maison tout en accompagnant le bâti de manière harmonieuse.

Il est important d'envisager au moment de la plantation le volume (aérien et souterrain) et la taille maximale que peut prendre l'arbre. Les arbres doivent être choisis en fonction de l'espace dont ils disposent dans votre jardin.

Les arbres à feuilles caduques plantés à proximité des fenêtres de la maison permettent avec leur feuillage de créer de l'ombre en été, et de laisser passer la lumière en hiver. Plantés à distance raisonnable de la maison, ils créent des jeux d'ombre et de lumière tout en faisant réaliser des économies de climatisation et de chauffage.

LES GRANDS ARBRES DE JARDIN :

- | | |
|--|--|
| - Frêne / <i>Fraxinus excelsior</i> | - Chêne pédonculé / <i>Quercus pedunculata</i> |
| - Erable plane / <i>Acer platanoides</i> | - Chêne rouvre / <i>Quercus petraea</i> |
| - Erable sycomore / <i>Acer pseudoplatanus</i> | - Chataignier / <i>Castanea sativa</i> |
| - Tilleul des bois / <i>Tilia cordata</i> | - Hêtre / <i>Fagus sylvatica</i> |
| - Robinier / <i>Robinia pseudoacacia</i> | - Aulne à feuille en cœur / <i>Alnus cordata</i> |
| - Peuplier tremble / <i>Populus tremula</i> | - Noyer commun / <i>Juglans regia</i> |
| - Saule osier / <i>Salix viminalis</i> | - Merisier / <i>Prunus avium</i> |

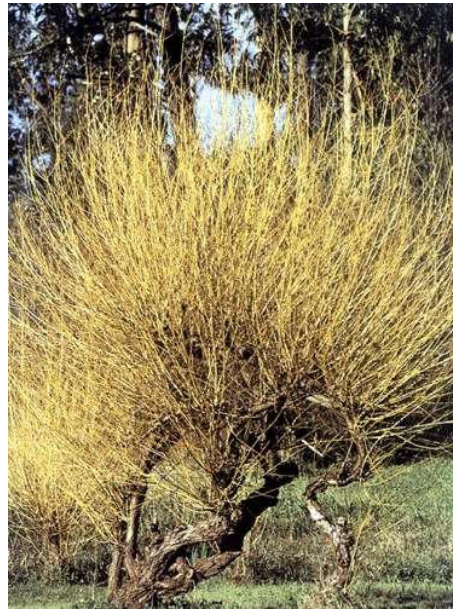
Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Allergisants : Bouleau pubescent (*Betula pubescens*), Bouleau verruqueux (*Betula pendula*), etc.
- Inadaptés : Peuplier blanc (*Populus alba*), Peuplier tremble (*Populus tremula*), etc.
- Toxiques : If commun (*Taxus baccata*), Ailanthé (*Ailanthus altissima*), etc.

Planter des végétaux de grandes dimensions devant des bâtiments de grande taille ne permet pas forcément de les intégrer correctement au paysage. Au contraire, cela rend encore plus visible des constructions souvent ingrates.



Merisier



Saule osier

LES ARBRES FRUITIERS : Pommiers, poiriers, pruniers, noyers en variétés...

Les arbres fruitiers étaient autrefois très fréquents en fond de parcelle et permettaient une transition avec le paysage rural environnant. Leur floraison printanière est très décorative et leur taille réduite permet leur implantation dans de petits jardins.

Les arbres fruitiers sont sensibles aux maladies et aux insectes ravageurs. En respectant les exigences du sol et du climat, vous rendrez les arbres que vous plantez plus résistants.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Inadaptés : Amandier (*Prunus dulcis*), Citronnier (*Citrus limon*), Mandarinier (*Citrus reticulata*), Néflier du Japon (*Eriobotrya japonica*), etc.



Pommier



Prunier

LES ARBRES DE TAILLE MOYENNE ET LES ARBUSTES :

L'association de différents arbres et arbustes permet de créer une variation dans les formes, les volumes et les textures. L'ensemble végétal ainsi créé permet de marquer l'espace, de valoriser un lieu ou d'agréments un espace laissé libre.

Il convient de planter des arbres et des arbustes dont le volume est adapté à l'espace dont ils disposent, que ce soit pour le volume aérien ou souterrain. Dès la plantation, il faut anticiper l'encombrement que prendra la plante adulte, et ce notamment lorsque l'on plante près des bâtiments.

Les arbres et les arbustes constituent un réseau de corridors écologiques permettant le déplacement de la faune et le lien entre le milieu urbain et le milieu rural. Ils contribuent ainsi au maintien de la biodiversité.

Les arbres de taille moyenne

- Bouleau / *Betula verrucosa*
- Alisier blanc / *Sorbus aria*
- Sorbier des oiseleurs / *Sorbus aucuparia*
- Erable champêtre / *Acer campestre*
- Charme / *Carpinus betulus*



Alisier blanc

Les arbustes champêtres à feuilles caduques

- | | |
|---|---|
| - Erable champêtre / <i>Acer campestre</i> | - Cornouiller sanguin / <i>Cornus sanguinea</i> |
| - Charme / <i>Carpinus betulus</i> | - Prunellier / <i>Prunus spinosa</i> |
| - Noisetier / <i>Coryllus avellana</i> | - Sureau noir / <i>Sambucus nigra</i> |
| - Fusain d'Europe / <i>Evonymus europaeus</i> | - Cytise / <i>Laburnum anagyroides</i> |
| - Viorne obier / <i>Viburnum opulus</i> | - Néflier (<i>Mespilus germanica</i>) |
| - Viorne lantane / <i>Viburnum lantana</i> | - Eglantier (<i>Rosa canina</i>) |

Les arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques :

- Seringat / *Philadelphus coronarius*
- Groseiller fleurs / *Ribes sanguineum*
- Forsythia / *Forsythia intermedia*
- Spirée / *Spiraea vanhouttei*
- Weigela / *Weigela sp.*
- Cassis / *Ribes nigrum*

Les arbustes à feuilles persistantes :

- Abelia / *Abelia grandiflora*
- Troëne commun / *Ligustrum atrovirens*
- Buis / *Buxus sempervirens*
- Houx / *Ilex aquifolium*
- Mahonia / *Mahonia aquifolium*
- Chèvrefeuille / *Lonicera caprifolium*



Cytise



Cornouiller sanguin en hiver

LES HAIES

Les haies servent à délimiter l'ensemble ou une partie de l'espace. Elles séparent différents espaces et surtout créent une intimité dans le jardin. Libres ou taillées, les haies en limite d'espace public, comme les murs de clôture en briques, sont un fil reliant les habitations les unes aux autres.

Les haies mélangées de différentes essences de végétaux sont plus résistantes aux maladies, donnent la possibilité de réaliser des compositions paysagères plus intéressantes, maintiennent la biodiversité floristique et faunistique et participent à une meilleure harmonie entre le végétal et le bâti.

Les haies de type Thuya, Cyprès ou Laurier banalisent les paysages du fait de leur utilisation massive. Leur aspect compact les a parfois assimilés à du «béton vert» créant souvent des barrières visuelles dans les paysages.

- | | |
|---|---|
| - Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) | - Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>) |
| - Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraeaster</i>) | - Bouleau commun (<i>Betula pendula</i>) |
| - Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>) | - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| - Aulne commun (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>) |
| - Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>) | - Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>) |
| - Aubépine blanche (<i>Crataegus monogyna</i>) | - Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>) |
| - Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) | - Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| - Aubépine épineuse (<i>Crataegus laevigata</i>) | - Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>), |
| - Saule Marsault (<i>Salix caprea</i>), | - Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>), |
| - Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>), | - Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>), |
| - Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>). | |

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Banalisation : Forsythia (*Forsythia x intermedia*); Thuya (*Thuya occidentalis*), etc.
- Toxiques : Ailanthé (*Ailanthus altissima*) ; Cotoneaster (*Cotoneaster franchetti*); Laurier cerise (*Prunus laurocerasus*) ; Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ; Troène commun (*Ligustrum vulgare*)



Charme commun



Aubépine blanche

AUTRES ESPECES

LES ESPECES TAPISSANTES ET GRIMPANTES : Clématite des haies (*Clematis vitalba*), Houblon commun (*Humulus lupulus*),

Dans un jardin, le vertical est aussi important que l'horizontal. Les plantes grimpantes permettent d'agrémenter les surfaces verticales des espaces extérieurs. Elles peuvent recouvrir les portiques, pergolas, murs, pylônes, tonnelles, troncs d'arbres, etc. Il est important de choisir l'essence à planter en fonction du type de support approprié.

Végétaux à éviter ou à utiliser avec précaution :

- Toxiques : Chèvrefeuille commun (*Lonicera caprifolium*), Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), Lierre commun (*Hedera helix*), etc.

EXEMPLES DE QUELQUES VEGETAUX RECOMMANDES POUR STABILISER LES TALUS CALCAIRES

LES ARBUSTES

- Buddléa, arbre aux papillons (*Buddleja davidii*)
- Baguenaudier, arbre à vessies (*Colutea arborescens*)
- Sureau (*Sambucus nigra*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)

VIVACES DE SOLEIL

- | | |
|--|---------------------------------------|
| - Achillées (<i>Achille sp.</i>) | - Centaurées (<i>Centaurea sp.</i>) |
| - Cota des teinturiers (<i>Anthemis tinctoria</i>) | - Euphorbes (<i>Euphorbia sp.</i>) |
| - Epervières (<i>Hieracium sp.</i>) | - Pivoines (<i>Paeonia sp.</i>) |
| - Valérianes (<i>Valeriana sp.</i>) | - Asters (<i>Aster sp.</i>) |
| - Mauves (<i>Malva sp.</i>) | |

ESPECES D'OMBRE (*bulbes et rhizomes*)

- Jacinthe des bois (*Hycinthoides non-scripta*)
- Narcisses (*Narcissus sp.*)
- Anémones des bois (*Anemone sylvestris*)
- Hellebores diverses
- Sceau de salomon (*Polygonatum sp.*)
- Euphorbes (*Euphorbia*)

ANNEXE 3

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

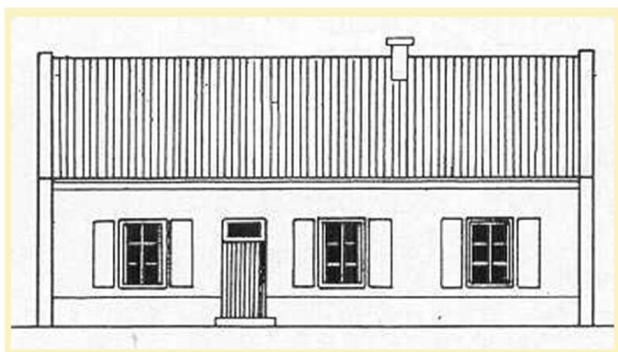
La commune de Cernoy est dotée d'un patrimoine architectural de qualité qui mérite d'être conservé et mis en valeur.

Les recommandations suivantes sont destinées à la sensibilisation de toutes les personnes susceptibles de construire sur le territoire communal. La qualité du traitement de l'espace privé confère partiellement l'ambiance paysagère et architecturale de la voie.

NOTA : il est possible de demander des conseils gratuits auprès du CAUE de l'Oise pour les particuliers.

PRECONISATIONS GENERALES

VOLUMES



Exemple d'un maison rurale

Implantation le long de la rue avec ouvertures vers le Sud

Pour le bâti traditionnel :

- ⇒ Respecter l'harmonie du projet architectural initial (équilibre des volumes, ordonnancement de la façade, forme de la toiture...)
- ⇒ Préserver les bâtiments sur rue
- ⇒ Réhabilitation :
 - Les extensions ne doivent pas nécessairement avoir la même hauteur que le bâtiment principal et peut être traité différemment tout en utilisant les mêmes matériaux
 - Affirmer des volumes indépendants implantés en avant ou en retrait
 - Deux alternatives en terme de styles : prolongement du style et matériaux traditionnels ou rupture contemporaine et matériaux nouveaux



Respect des matériaux traditionnels



Rupture contemporaine

Pour les nouvelles constructions :

- ⇒ Rappel de brique ou de pierre au niveau des soubassements
- ⇒ Eviter les pastiches
- ⇒ Eviter les modèles régionaux qui ne correspondent pas au contexte régional : chalet de montagne, maison provençale...
- ⇒ Intégrer les nouvelles constructions grâce à une clôture sur rue s'harmonisant avec le bâti existant

IMPLANTATION DU BATI

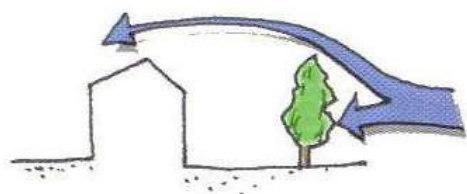
Les maisons d'habitation anciennes tournent le dos au vent et exposent façades et cours au soleil.

Il convient de s'adapter aux conditions climatiques et de bien choisir l'orientation du bâti.

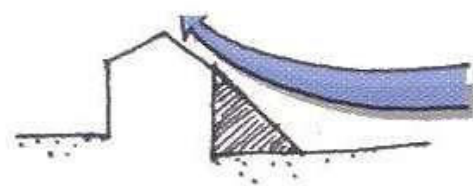
⇒ Tenir compte de l'orientation du soleil

⇒ Se protéger des vents dominants

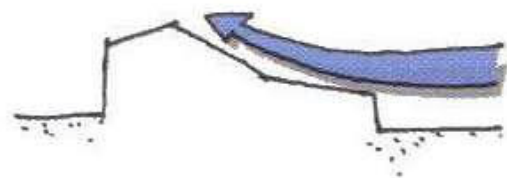
Conseils : respecter la topographie existantes, limiter les terrassements



Par une barrière coupe vent (arbre, haie, mur)...



Par un élément de rajout (terrain, annexes)...



Par des formes architecturales

Ces conseils sont importants notamment pour les exigences de performance énergétique.

Il est à noter que le règlement autorise les toitures terrasses végétalisées et l'installation de panneaux solaires.

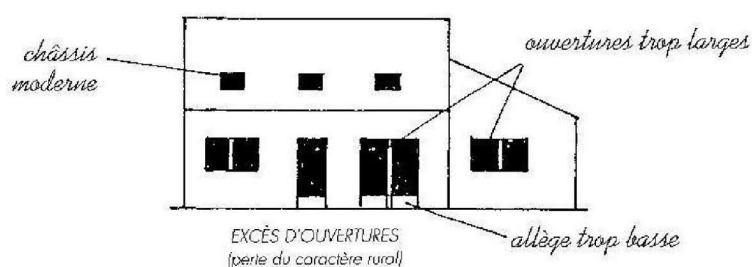
LES FACADES / ORDONNANCEMENT

Les ouvertures ont une importance capitale dans l'organisation des façades.

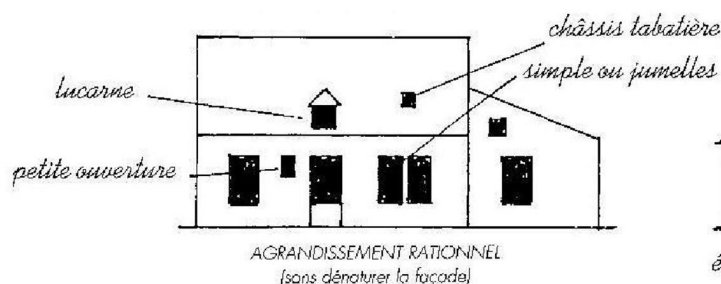
Comment percer ou modifier une ouverture ?

- ⇒ Aligner les nouvelles ouvertures avec les anciennes
- ⇒ Reprendre le gabarit des anciennes ouvertures
- ⇒ Maintenir la symétrie de la façade

Exemple de mauvaises ouvertures



Exemple d'ordonnement traditionnel (respect des proportions et de l'harmonie)



Exemple de façade ayant conservé son ordonnancement traditionnel

*Fenêtres plus hautes que larges
Porte d'entrée avec imposte*

LES TOITURES

Comment ajouter des fenêtres de toit ?

L'aménagement des combles peut imposer le percement de fenêtres de toit.

Quelques principes à respecter :

- ⇒ S'aligner avec les fenêtres de façade
- ⇒ Respecter une forme plus haute que large
- ⇒ Suivre la colorimétrie de toiture pour les stores
- ⇒ Inscire le châssis de toit dans le plan de toiture (modèles non débordants)
- ⇒ Eviter de cumuler plusieurs styles et formes



A éviter



Recommandé

Lucarnes recommandées



*Lucarne en bâtière
2 pans*



*Lucarne à la capucine
3 pans*

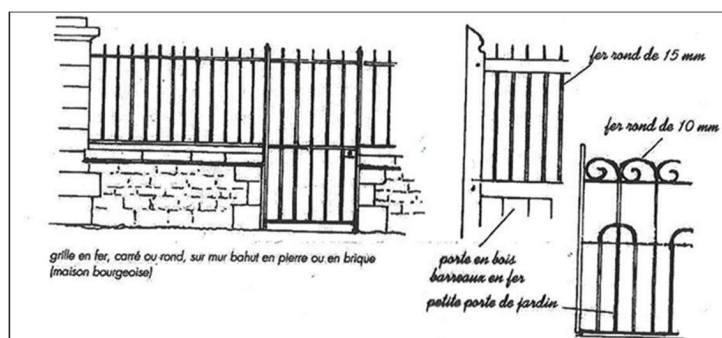
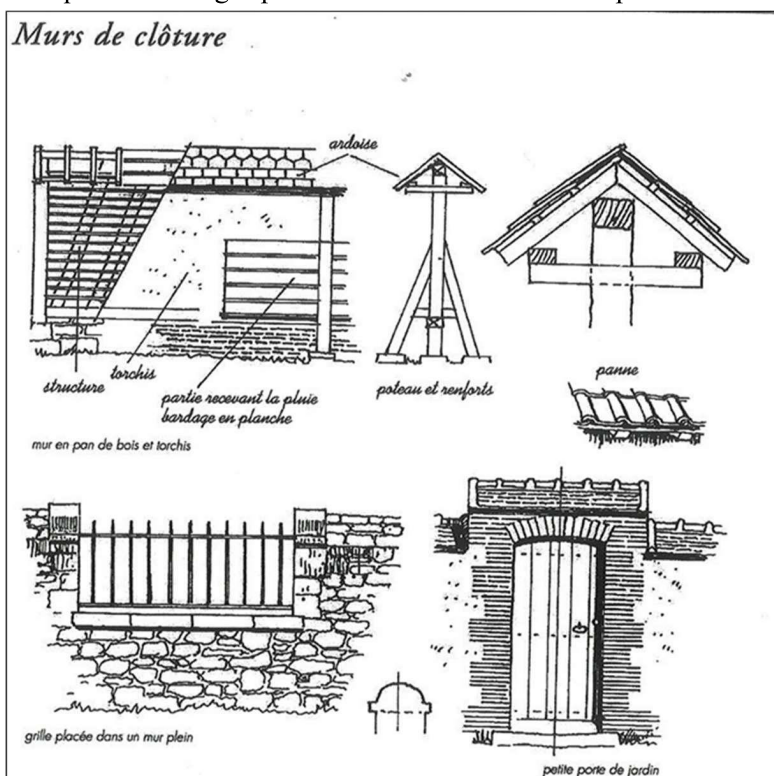
CONSEIL SUR LA MISE EN PLACE D'UNE CLOTURE

Articulation entre espaces privé et public, la clôture est à la fois une barrière et un trait d'union, avec une charge symbolique importante : elle participe avec le jardin à la mise en valeur de la maison. Elle en est la première image sur la rue et parfois même la seule. Elle constitue alors en elle-même le paysage de la rue.

La clôture fait partie intégrante du tissu urbain et marque durablement notre environnement. Parce qu'elles participent à l'image de l'espace public, elle doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne. Minérales ou végétales, les clôtures connotent fortement l'espace public et sont parfois une juxtaposition d'expressions d'individualités peu adaptées au contexte.

LA CLOTURE TRADITIONNELLE

Traditionnellement, les murs de clôture emploient les mêmes matériaux que ceux utilisés localement pour les constructions : pierre, moellons, brique, silex, pisé, pan de bois et torchis. L'entrée des fermes et habitations donnant sur la rue était particulièrement soignée : portes charretières, porches et portails sont des éléments caractéristiques des villages picards méritant une attention particulière.



RESTAURER UN MUR ANCIEN

Une bonne restauration est celle qui ne se voit pas, mais il ne faut pas pour autant gommer l'histoire qu'un édifice porte en lui. Il convient d'utiliser les mêmes techniques et les matériaux les plus approchants de l'existant pour conduire une bonne restauration. Certaines règles ne doivent pas être négligées.

Il convient d'utiliser des briques de même teinte et de même format. Les briques dégradées sont supprimées par une action de piochage appelée refouillement. Ensuite, les cavités sont rebouchées à l'aide de briques neuves de même aspect et même dimensions.

La restauration de la pierre se fera dans les mêmes conditions que la brique. Les pierres rongées ou éclatées seront refouillées sur une profondeur de 8 à 10cm et une plaquette de même format et de même épaisseur sera posée et scellée au mortier blanc de chaux grasse.

Le rejointoiement devra être réalisé au mortier de chaux et/ou plâtre en respectant la nature, la composition, l'épaisseur et la coloration des joints pour retrouver l'aspect d'origine du mur.

Sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite et le ciment sont à proscrire.

Il est conseillé de protéger la partie haute du mur par une dalle en pierre ou par un rang de tuile mécanique.



Photographie illustrative

REALISER UNE CLOTURE

Aujourd'hui, la grande diversité des matériaux rend possible un large éventail de réalisations. La combinaison des différents éléments crée de multiples effets : opacité, transparence, souplesse ou rigueur des formes, rythmes qui ponctuent ou mettent en scène la maison et son environnement.

L'utilisation massive d'éléments standards « prêts à poser » (pour les clôtures minérales) ou d'espèces persistantes à pousse rapide (pour les clôtures végétales) conduit à une banalisation du paysage rural et des espaces publics.

Les formes simples sont à privilégier. Les choix du portail et de la clôture doivent s'inspirer des matériaux ou du parti architectural tout en s'inscrivant dans la continuité paysagère ou architecturale des abords immédiats. Le traitement approprié des limites, associé à du végétal, est une manière adroite de rattacher une nouvelle construction à son contexte.

Les clôtures minérales

En façade principale sur rue, une clôture de faible hauteur permettra de mettre en scène la maison et son jardin de « devant ».

Les clôtures minérales seront composées d'un simple muret en pierre (moellon, pierre de taille), en brique ou en maçonnerie enduite. Celles-ci doivent s'harmoniser avec les murs anciens des bâtis anciens.

Les grilles, portillons et portails devront être sobres, de préférence en ferronnerie ou en bois avec des barreaux fins et droits. Les ferronneries et bois d'un même ensemble devront être de la même couleur.

Il est recommandé d'écarter les décorations fantaisistes de type ferronneries méditerranéennes ou barrières de ranch, les poteaux en pierre reconstituée, le moellon bosselés et les balustrades de toutes époques.

Les clôtures pourront ne pas exister, ce qui donnera une ouverture des alignements sur rue caractéristiques de la région.

Les clôtures végétales

Pour les clôtures végétales, l'utilisation d'essences locales est recommandée.

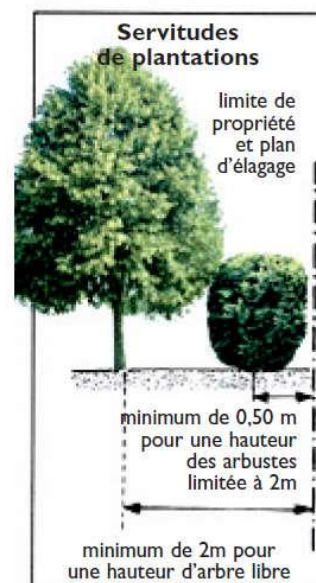
Les haies d'essences locales à feuillage marcescent sont préférables à une haie persistante comme le thuya qui présente un aspect uniforme et assèche le sol.

La plantation de haies champêtres et brise-vent est également recommandée.

Les pieds de mur pourront être plantés d'essences florales locales.

Des distances minimum réglementaires de plantation par rapport à la limite de propriété sont à respecter :

- 0.50m pour une haie de moins de 2m de haut ;
- 2m pour les arbres de 2m et plus ;
- pour les arbres et arbustes plantés en espalier de chaque côté d'un mur, il n'y a pas de distance réglementaire mais la hauteur ne peut dépasser celle du mur.



Le mariage entre haie et grillage offre des avantages. Avant qu'une haie ne se forme, le grillage assure le clos. Une fois développée, la haie peut « avaler » le grillage et le faire disparaître. Il est intéressant de positionner une haie devant un grillage pour le masquer côté rue.

Se reporter à l'annexe 5 : liste des essences végétales conseillées.

L'ARCHITECTURE RURALE AU QUOTIDIEN :

Comment rénover les porches ?

Portes charretières, porches et portails sont des éléments caractéristiques des villages picards méritant une attention particulière. L'entrée des fermes et habitations donnant sur la rue était autrefois particulièrement soignée.

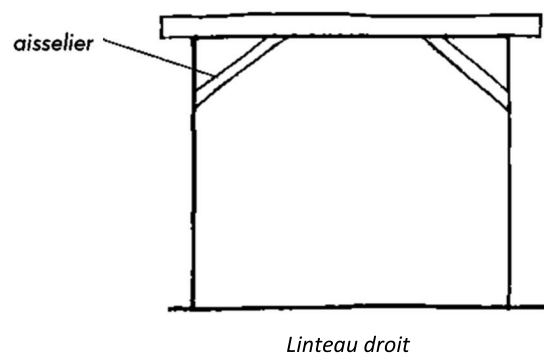
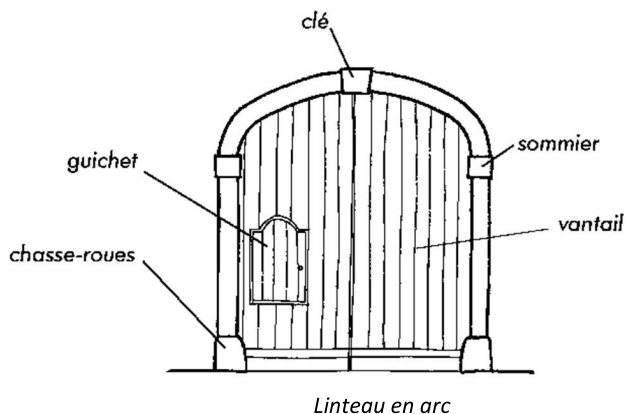
Articulation entre espaces privé et public, l'entrée est à la fois une barrière et un trait d'union, avec une charge symbolique importante : elle participe à la mise en valeur de la maison. Elle en est la première image sur la rue et parfois même la seule. Elle constitue alors en elle-même le paysage de la rue.



LA PORTE DE GRANGE TRADITIONNELLE

Deux éléments constituent la porte de grange traditionnelle : l'encadrement et le vantail.

- * Le **linteau** de l'encadrement est un élément architectural servant à soutenir la maçonnerie ou les matériaux du mur au-dessus d'une ouverture (baie, porte, fenêtre). Il peut être droit, en arc surbaissé, en anse de panier ou en arc plein cintre.
L'entrée étant un élément important, voire symbolique des habitations, les linteaux ont fait l'objet d'inscription ou de décors ayant une importance symbolique et décorative. On y a parfois sculpté la date de construction du bâtiment. Souvent le matériau en est plus noble, et il est parfois apparent, là où le reste du mur est couvert d'enduit. Le matériau de l'encadrement diffère selon les régions, les époques de constructions et le type de linteau : droit, il est généralement en bois, parfois complété par des aisseliers. En arc, il sera en pierre calcaire, en grès, en brique, etc.
- * Le **vantail** des portes est constitué de deux parties ouvrantes en bois. Dans un des deux ouvrants, se découpe souvent soit un guichet, soit une porte piétonne. Cette dernière est intégrée dans la grande porte, soit placée à côté dans le mur. Souvent, le haut des portails en bois sont ornés par des impostes ajourées. Ces menuiseries étaient peintes le plus souvent en brun plus ou moins rougeâtre.
La porte de grange joue un rôle important dans l'ordonnancement de la façade. Elles constituent un espace de dialogue important entre espace public et espace privé et nécessitent d'être traitées avec soin. Non ordonnancées ou d'une ordonnance régulière et classique, les ouvertures rythment et participent à l'harmonie de la façade.



Photographies illustratives de porches sur le territoire communal



RESTAURATION ET REHABILITATION

Plusieurs éléments confèrent à une maison son caractère patrimonial : volume, caractère de la toiture, lisibilité de la façade principale, proportions, matériaux employés, etc. Les éléments plus secondaires (châssis de fenêtre, panneaux de porte, façade arrière de la maison, etc.) peuvent évoluer plus facilement. Il faut cependant les remplacer avec sensibilité et sobriété.

Lorsqu'il n'y a pas de changement d'usage, il est conseillé de conserver, restaurer et repeindre la porte en bois d'origine. Si son état ne le permet pas, il est recommandé de choisir un matériau identique à celui des autres ouvertures de la façade (notamment portes et fenêtres). Ainsi, il s'intégrera naturellement dans la composition de la façade.

Exemples de rénovation



La réhabilitation concerne l'amélioration de l'habitat existant.

Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage), moyenne ou lourde. Lors de la réhabilitation d'anciennes constructions, la grange peut changer d'affectation. Garage, atelier, vitrine de magasin ou pièce de séjour d'habitation, ces nouvelles affectations peuvent entraîner le remplacement de la porte charretière existante pour répondre à des exigences d'isolation, d'apport de lumière naturelle, de création d'un étage intermédiaire, etc.

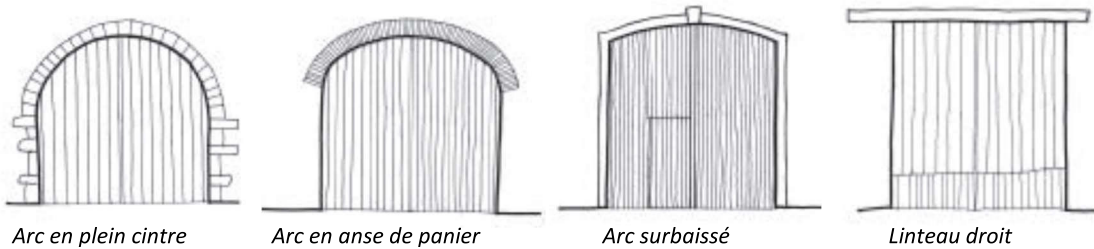
Une réhabilitation bien menée permet de faire évoluer le bâtiment sans le défigurer. Les caractéristiques patrimoniales du bâtiment, notamment les spécificités régionales, sont conservées et l'ancienne organisation agricole du bâtiment reste lisible au travers des ouvertures de la façade principale.

AMENAGER UNE PORTE DE GRANGE - 3 principes à respecter

1. Conserver l'encadrement :

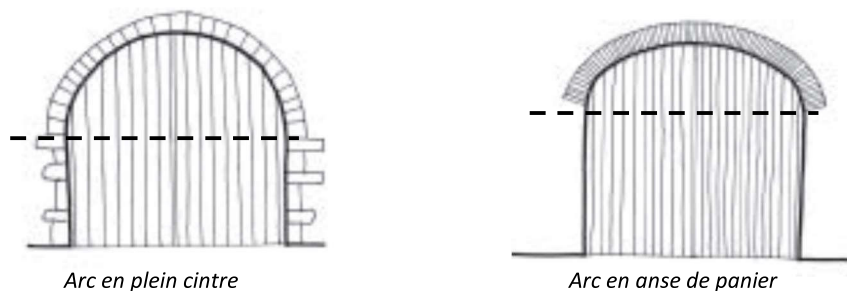
Pour ne pas détruire la lisibilité et l'harmonie de la façade d'origine ou compromettre ses qualités patrimoniales, la forme de l'ouverture et son encadrement sont à conserver absolument.

Selon les matériaux utilisés, le rebouchage peut se faire à fleur des anciens murs ou bien en retrait.



2. Respecter la géométrie de l'arc :

Pour insérer une imposte dans un arc, la traverse de cette imposte doit commencer sous l'amorce de l'arc. La division de la baie ne doit pas couper l'arc de la porte de la grange.



En cas de mise en place de volets roulants, le coffre doit être logé au niveau des sommiers (premières pierres d'appui à la base du linteau). L'espace supérieur peut être vitré ou plein.



Porte vitrée - Arc cintré

Porte pleine et imposte vitrée - Arc cintré

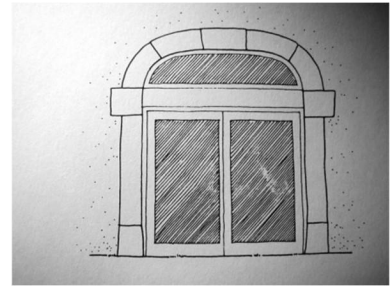


3. Préférer les compositions sobres :

La composition du panneau de porte sera le plus sobre possible pour rester au second plan par rapport à l'encadrement.

Des panneaux trop compliqués attirent le regard au détriment de l'ensemble de la façade. Dans le cas d'une composition mi-plein mi-vitré, celle-ci doit rester aussi simple que possible, l'utilisation de deux matériaux différents apportant déjà une certaine diversité.

Moins le vitrage comportera de division, plus l'éclairage obtenu sera de qualité.



ANNEXE 4

LISTE DES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5-7 DU CODE DE L'URBANISME

Définition des mesures de prescriptions associées

Se reporter à la pièce 5.c « Éléments protégés par l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme » pour des informations complémentaires.

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
HAMEAU DE TROIS ETOTS			
ÉLEMENTS BATIS DU PATRIMOINE			
P1	53 Rue de la Fontaine	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
P2	48 Rue de la Fontaine	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
P3	79 Rue de la Fontaine	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
P4	107 Rue de la Fontaine	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
P5	132 Rue de la Fontaine	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.

N°	SITES	OBJET	PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
P6	148 Rue de la Fontaine	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
P7	139 Rue de la Fontaine	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
Pa	Rue du Vert Galant	Château	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire du bâtiment avec l'ensemble des ouvertures existantes • Interdiction de boucher les ouvertures existantes • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'édifice existant (matériaux utilisés (pierres ou briques), ouvertures, toitures ...)
Pb	Rue du Vert Galant	Mur d'enceinte du château avec porche	<ul style="list-style-type: none"> • Toute percée (accès) dans l'enceinte du mur est interdite. • Maintien obligatoire de l'ouverture (porche) avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte
Pb bis	Rue du Vert Galant	La chapelle Le calvaire Les abords de la chapelle dont le petit cimetière et la sépulture d'un grognard de l'armée napoléonienne	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire du bâtiment avec l'ensemble des ouvertures existantes • Interdiction de boucher les ouvertures existantes • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'édifice existant (matériaux utilisés (pierres ou briques), ouvertures, toitures ...) • Maintien obligatoire des abords de la chapelle à l'identique avec notamment le cimetière
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE			
PC	CV ordinaire n°11 de Trois-Etots à Lieuvillers	Haie, alignement d'arbres	<ul style="list-style-type: none"> • Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaire ou de sécurité, conservation de l'alignement caractéristique et remplacement obligatoire par un arbre de la même essence
PD	VC n°13 de Trois-Etots à Cernoy	Haie, alignement d'arbres	<ul style="list-style-type: none"> • Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaire ou de sécurité, conservation de l'alignement caractéristique et remplacement obligatoire par un arbre de la même essence

BOURG DE CERNOY**ÉLEMENTS BATIS DU PATRIMOINE**

P8	55 Rue St Rémy	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
P9	61 Rue St Rémy	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
P10	136 Rue St Rémy	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
P11	136 Rue St Rémy	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
P12	302 Rue St Rémy	Porche	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire de l'ouverture avec matériaux existants • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Maintien des portes en bois existantes obligatoire ou rénovation en gardant le style originel.
Pc	Rue du Vert Galant	Mur en pierre et en brique	<ul style="list-style-type: none"> • Toute nouvelle percée (accès) dans l'enceinte du mur est interdite. • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte
Pd	Rue du Vert Galant	Mur en pierre et en brique	<ul style="list-style-type: none"> • Toute nouvelle percée (accès) dans l'enceinte du mur est interdite. • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte

Pe	Rue St Rémy	Mur en pierre	<ul style="list-style-type: none"> • Toute nouvelle percée (accès) dans l'enceinte du mur est interdite. • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierre notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'enceinte
Pf	Rue St Rémy	Bâtiments en pierre et en brique	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire du bâtiment (alignement minéral sur la rue de St Rémy) • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'édifice existant (matériaux utilisés (pierres ou briques), ouvertures, toitures ...)
Pg	Rue St Rémy	Bâtiments en pierre et en brique	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire du bâtiment (alignement minéral sur la Rue St Rémy) • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'édifice existant (matériaux utilisés (pierres ou briques), ouvertures, toitures ...)
Ph	Rue du Vert Galant	Eglise avec son clocher au-dessus de la porte d'entrée	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien obligatoire du bâtiment avec l'ensemble des ouvertures existantes • Interdiction de boucher les ouvertures existantes • Interdiction d'enduire les matériaux utilisés (pierres et briques notamment) • Toute éventuelle rénovation devra permettre de maintenir le caractère de l'édifice existant (matériaux utilisés (pierres ou briques), ouvertures, toitures ...)
ÉLÉMENTS DE GESTION HYDRAULIQUE			
PA	VC de Trois-Etots à Cernoy	Mare privée jouant un rôle important dans le recueil des eaux pluviales	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien de la mare obligatoire • Entretien obligatoire • Aménagements possibles sans remise en cause de sa fonction de recueil des eaux pluviales
ÉLÉMENTS DE PAYSAGE			
PB	VC de Trois-Etots à Cernoy	Haie, alignement d'arbres	<ul style="list-style-type: none"> • Abattage interdit sauf autorisation pour raisons sanitaire ou de sécurité • En cas de coupe pour raisons sanitaire ou de sécurité, conservation de l'alignement caractéristique et remplacement obligatoire par un arbre de la même essence
CIRCULATION DOUCE			
	Circuit de randonnée « Le chemin des châteaux »	Sentier de randonné	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien des chemins existants permettant l'itinéraire de randonnée identifié