

Commune de

CAMPEAUX

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

APPROBATION

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

14 MARS 2014

5a

REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	6
Zone UM	7
Zone UH	19
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	29
Zone 2 AUh	30
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	39
Zone A	40
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	48
Zone N	49
ANNEXES	56

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Campeaux. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plan n°5b du territoire communal, plan n°5c du village et plan n°5d pour les protections particulières).

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

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

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

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

ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

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

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle et forestière (indicatif N) dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones n°5b, n°5c et n°5d).

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,
- les éléments du paysage à protéger au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

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

ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES

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

REGLES GENERALES D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

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

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

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

TITRE II

Dispositions applicables à la zone urbaine

ZONE UM

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Caractère de la zone : zone urbaine englobant l'ensemble du tissu composant le village. Le caractère mixte de la trame bâtie, notamment dans ses typologies, ses densités (...) a motivé l'inscription d'une unique zone urbaine.

La zone UM accueille les principaux éléments dynamiques du village (mairie, écoles, église, salle des fêtes, commerces). La mixité des fonctions est également à mettre en évidence.

La zone UM propose un secteur spécifique, UMa, identifiant le noyau originel traditionnel.

ARTICLE 1 – ZONE UM - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I – Rappel

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de cavités ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

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

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

- les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente n'excède pas 60 m² d'emprise au sol.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- les installations et constructions agricoles et d'élevage relevant ou non du régime des installations classées (édification, extension, modification) à condition :
 - qu'ils soient liés à une exploitation existante.
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les boxes pour les chevaux sont autorisés à condition de respecter la réglementation en vigueur, notamment pour les distances d'éloignement à respecter.
- la réfection à l'identique, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher 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 pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE 3 - ZONE UM - ACCES ET VOIRIE

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

I - Accès

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

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

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

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Aucun nouvel accès automobile n'est autorisé sur :

- le chemin rural dit du chemin Noir
- le chemin rural dit chemin Blanc
- le chemin rural dit des Potiers
- le chemin rural de Villedieu à Campeaux

II - Voirie

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

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers.

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

ARTICLE 4 - ZONE UM - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Les dispositions de l'arrêté du 07 mars 2012 restent applicables.

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, dimensionnés aux besoins du projet et adaptés à la nature du sol.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le système de collecte et de traitement des eaux pluviales doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction.

III - Réseaux divers

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux divers seront aménagés en souterrain.

Les conditions de défense contre l'incendie doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - ZONE UM - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 700 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes dès lors qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.

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

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

Dans toute la zone UM

Les constructions seront implantées :

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

A l'exception des annexes, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-avant ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document à condition de ne pas créer de logement supplémentaire,
- en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en pierre, en brique ou reprenant un matériau traditionnel...).

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

De plus, dans le secteur UMa

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques. Toutefois, lorsqu'une clôture minérale est édifée à l'alignement, permettant ainsi de conserver une continuité visuelle, les constructions pourront être édifées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

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

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

Pour les constructions implantées en retrait de l'alignement, ces dernières, peuvent être édifées soit en limite séparative, soit en retrait de ces dernières.

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

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

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

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

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à 15 m.

A l'exception des abris de jardins, les annexes type garage doivent être soit édifiées en limites séparatives, soit accolées à une construction existante ou soit réalisées dans le volume de l'habitation.

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

ARTICLE 9 - ZONE UM - EMPRISE AU SOL

Dans la zone UM, sauf le secteur UMa

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

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

Dans le secteur UMa

Non réglementé.

Dans toute la zone UM

Pour les constructions à usage d'activités autorisées, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

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

ARTICLE 10 - ZONE UM - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + Combles pour les habitations.

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes non contiguës à l'habitation (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) est fixée à 6 m au faîtage.

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

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

ARTICLE 11- ZONE UM - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

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

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction, ...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturale de la Picardie Verte éditée par le CAUE de l'Oise (document consultable en mairie ou sur le site internet de la Communauté de Communes de la Picardie Verte).

PROTECTIONS PARTICULIERES

Le bâti répertorié sur le règlement graphique (plan n°5d) est protégé au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Les éventuels travaux engagés sur les éléments protégés doivent respecter l'architecture traditionnelle et respecter l'emploi de matériaux existants.

Les murs répertoriés sur le règlement graphique (plan n°5d) sont à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées. La démolition partielle est toutefois admise pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les éléments du petit patrimoine répertoriés sur le règlement graphique (plan n°5d) sont à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles.

ASPECT

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

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

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

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

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

MATERIAUX

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

L'emploi du colombage (pans de bois et remplissage en torchis recouvert d'un enduit de chaux grasse) et de l'essentage (revêtement du pan de bois) est autorisé.

Dans le cas d'un essentage, les clins de bois doivent être laissés naturel (traité), lasuré ou peint. Les peintures utilisées seront microporeuses et les lasures perméables à la vapeur d'eau.

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

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

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre, moellons, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle ; le blanc est interdit. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

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

TOITURES

A l'exception des annexes, des vérandas et des toitures-terrasses, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

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

La pente des toitures des annexes ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des annexes, des vérandas et des toitures-terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques de teinte orangée ou brune ou soit d'ardoises naturelles de teinte gris bleu.

L'utilisation de l'ardoise naturelle et de l'essentage en pignon est autorisée.

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

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement. De plus, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée est autorisé à condition d'être peinte en usine et de présenter des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

D'une façon générale, il pourra être dérogé aux règles concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques à condition d'être posés au nu du plan de couverture et de respecter les tonalités des matériaux traditionnels (tuile plate en terre cuite, ardoise naturelle).

OUVERTURES

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

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

SOUS-SOLS

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

ANNEXES

Les garages doivent être construits en harmonie d'aspect avec la construction principale.

Les façades des abris de jardin seront en bois. Leur toiture présentera une tonalité foncée rappelant la terre ou la végétation.

Les citernes et installations similaires doivent être placées soit en des lieux non visibles de la voie publique, soit masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

L'ensemble des règles ci-après ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

Dans toute la zone UM

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton sont interdites. Elles sont limitées à une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m en limite séparative.

Dans le secteur UMa

Les clôtures sur rue seront minérales. Elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets de 1,30 m minimum surmontés d'une grille en ferronnerie.

Les murs et murets seront réalisés soit à l'aide :

- de briques rouge en terre cuite pleines ou de parement,
- de pierre calcaire taillée ou en moellons,
- de matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique creuse...) d'un enduit lisse, « gratté fin » rappelant les tonalités de la pierre utilisée localement.

Lorsqu'une construction nouvelle à usage d'habitation n'est pas implantée à l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale sur les 2/3 au moins de la façade.

Dans le reste de la zone UM

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins réalisés en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleines ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts,
- soit de murets de 1,00 m minimum surmontés d'une grille ou d'une palissade,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées mélangeant arbustes fleuris, caduques et persistants.

ARTICLE 12- ZONE UM - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

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

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
 - . 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de construction.

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

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 13 - ZONE UM - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences acclimatées est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

ARTICLE 14 - ZONE UM - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - ZONE UM - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 - ZONE UM - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la zone : zone urbaine englobant la totalité des constructions du hameau de La Chaussée. Le hameau présente l'originalité de s'étendre sur 3 territoires communaux, celui de Campeaux, d'Héricourt-sur-Thérain et de Ernemont Boutavent. Le hameau de la Chaussée se caractérise par une trame bâtie lâche, majoritairement orientée vers la vocation Habitat.

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

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel.
- les constructions à usage d'entrepôt.
- les constructions à usage commercial.
- les constructions à usage de bureaux.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les installations et constructions à usage agricole et d'élevage relevant ou non du régime des installations classées.
- les constructions à usage forestier.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

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

I – Rappel

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de cavités ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

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

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

- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- la réfection à l'identique, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher 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 pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE 3 - ZONE UH - ACCES ET VOIRIE

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

I - Accès

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

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

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

II - Voirie

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

La rue de la Chaussée doit être la voie de référence pour la desserte directe des constructions.

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

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets ménagers.

ARTICLE 4 - ZONE UH - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Les dispositions de l'arrêté du 07 mars 2012 restent applicables.

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, dimensionnés aux besoins du projet et adaptés à la nature du sol.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Réseaux divers

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables.

Les conditions de défense contre l'incendie doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - ZONE UH - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible à usage d'habitation, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 1 200 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes dès lors qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement supplémentaire.

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

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

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

A l'exception des annexes, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-avant ne s'applique pas :

- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à un usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (construction en en pierre ou reprenant un matériau traditionnel...).

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

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

Les constructions à usage d'habitation peuvent être édifiées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 m de ces dernières.

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

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

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

La distance entre deux constructions à usage d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à 15 m.

A l'exception des abris de jardins, les annexes type garage doivent être soit édifiées en limites séparatives, soit accolées à une construction existante ou soit réalisées dans le volume de l'habitation.

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

ARTICLE 9 - ZONE UH - EMPRISE AU SOL

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

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

ARTICLE 10 - ZONE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + Combles pour les habitations.

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

La hauteur maximale des bâtiments annexes non contiguës à l'habitation (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher...) est fixée à 6 m au faîtage.

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

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

ARTICLE 11 - ZONE UH - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

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

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction, ...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturale de la Picardie Verte éditée par le CAUE de l'Oise (document consultable en mairie ou sur le site internet de la Communauté de Communes de la Picardie Verte).

PROTECTIONS PARTICULIERES

Le bâti répertorié sur le règlement graphique (plan n°5d) est protégé au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Les éventuels travaux engagés sur les éléments protégés doivent respecter l'architecture traditionnelle et respecter l'emploi de matériaux existants.

ASPECT

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

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

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

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

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

MATERIAUX

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

L'emploi du colombage (pans de bois et remplissage en torchis recouvert d'un enduit de chaux grasse) et de l'essentage (revêtement du pan de bois) est autorisé.

Dans le cas d'un essentage, les clins de bois doivent être laissés naturel (traité), lasuré ou peint. Les peintures utilisées seront microporeuses et les lasures perméables à la vapeur d'eau.

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

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

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre, moellons, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle ; le blanc est interdit. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

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

TOITURES

A l'exception des annexes, des vérandas et des toitures-terrasses, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

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

La pente des toitures des annexes ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des annexes, des vérandas et des toitures-terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques de teinte orangée ou brune ou soit d'ardoises naturelles de teinte gris bleu.

L'utilisation de l'ardoise naturelle et de l'essentage en pignon est autorisée.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques à condition d'être posés au nu du plan de couverture et de respecter les tonalités des matériaux traditionnels (tuile plate en terre cuite, ardoise naturelle).

OUVERTURES

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

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

SOUS-SOLS

Les parties de sous-sol apparentes doivent être traitées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que la construction.

ANNEXES

Les garages doivent être construits en harmonie d'aspect avec la construction principale.

Les façades des abris de jardin seront en bois. Leur toiture présentera une tonalité foncée rappelant la terre ou la végétation.

Les citernes et installations similaires doivent être placées soit en des lieux non visibles de la voie publique, soit masquées par un rideau de verdure.

CLOTURES

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles.

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton sont interdites. Elles sont limitées à une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m en limite séparative.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins réalisés en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleines ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts,
- soit de murets de 1,00 m minimum surmontés d'une grille ou d'une palissade,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées mélangeant arbustes fleuris, caduques et persistants.

ARTICLE 12 - ZONE UH - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

En particulier, il est exigé au minimum :

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

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

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

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 13 - ZONE UH - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

L'utilisation d'essences acclimatées est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

ARTICLE 14 - ZONE UH - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 16- ZONE UH – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 - ZONE UH – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions applicables à la zone à urbaniser

ZONE 2 AUh

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2 AUh

Caractère de la zone : zone naturelle non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble à usage d'habitation. Dans la zone 2 AUh, l'aménageur en charge de l'opération est tenu de réaliser l'ensemble des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

Une unique zone à urbaniser (la zone 2 AUh) est programmée au sein de l'entité principale du village. Située dans l'angle formé par la rue de Gournay et la rue de la Briquetterie, la zone à urbaniser correspond une partie du site de l'ancienne pépinière.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AUh reste conditionnée par la modification du PLU ; il s'agit d'une zone de développement « en attente ».

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

Sont interdits :

- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, agricole ou forestier.
- les constructions ou installations à usage de bureaux et d'entrepôt.
- les hôtels.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la gêne apportée à la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- les terrains de camping et de caravanage et les stationnements de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages collectifs de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les dépôts de véhicules visés au code de l'Urbanisme.

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

I – Rappel

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de cavités ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

II – Sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient consécutives à un programme global d'aménagement et qu'elles ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les annexes habituelles liées aux constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage de commerce à condition que leur surface de vente n'excède pas 60 m² d'emprise au sol.
- les restaurants à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m².
- les équipements d'infrastructure et de superstructure liés à l'urbanisation de la zone.
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

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

ARTICLE 3 - ZONE 2 AUh - ACCES ET VOIRIE

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

I - Accès

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

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

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

II - Voirie

Le principe de voirie annoncé dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°4 du dossier de PLU) est à respecter.

Les voies nouvelles aménagées doivent présenter une largeur d'au moins 8 m (5 m de bande roulante et accotements de 1,50 m de chaque côté).

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

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

ARTICLE 4 - ZONE 2 AUh - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Eau potable**

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

II - Assainissement**1. Eaux usées :**

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, dimensionnés aux besoins du projet et adaptés à la nature du sol.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - Réseaux divers

L'alimentation électrique des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public et/ou par les énergies renouvelables.

Dans le cas de réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux divers seront aménagés en souterrain.

Les conditions de défense contre l'incendie doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

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

ARTICLE 5 - ZONE 2 AUh - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

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

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

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

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

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

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions à usage d'habitation sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

A l'exception des abris de jardins, les annexes type garage doivent être soit édifiées en limites séparatives, soit accolées à une construction existante ou soit réalisées dans le volume de l'habitation.

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

ARTICLE 9 - ZONE 2 AUh - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE 2 AUh - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur au faîtage :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage soit RDC +C pour les habitations.

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

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

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

ARTICLE 11 - ZONE 2 AUh - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

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

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction, ...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturale de la Picardie Verte éditée par le CAUE de l'Oise (document consultable en mairie ou sur le site internet de la Communauté de Communes de la Picardie Verte).

ASPECT

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

MATERIAUX

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

L'emploi du colombage (pans de bois et remplissage en torchis recouvert d'un enduit de chaux grasse) et de l'essentage (revêtement du pan de bois) est autorisé.

Dans le cas d'un essentage, les clins de bois doivent être laissés naturel (traité), lasuré ou peint. Les peintures utilisées seront microporeuses et les lasures perméables à la vapeur d'eau.

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

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

Lorsque les façades sur rue sont constituées de matériaux traditionnels (brique, pierre, moellons, silex...), les joints doivent être beurrés au mortier de chaux grasse naturelle ; le blanc est interdit. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Les bâtiments à usage d'activités autorisées seront réalisés :

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

TOITURES

A l'exception des annexes, des vérandas et des toitures-terrasses, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

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

La pente des toitures des annexes ne pourra être inférieure à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des annexes, des vérandas et des toitures-terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques de teinte orangée ou brune ou soit d'ardoises naturelles de teinte gris bleu.

L'utilisation de l'ardoise naturelle et de l'essentage en pignon est autorisée.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques à condition d'être posés au nu du plan de couverture et de respecter les tonalités des matériaux traditionnels (tuile plate en terre cuite, ardoise naturelle).

OUVERTURES

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

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculants sont autorisées à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture.

Les relevés de toiture dits « chiens assis » sont interdits.

SOUS-SOLS

Les sous-sols sont interdits.

ANNEXES

Les garages doivent être construits en harmonie d'aspect avec la construction principale.

Les façades des abris de jardin seront en bois. Leur toiture présentera une tonalité foncée rappelant la terre ou la végétation.

CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne peut excéder 2,00 m.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques de béton sont interdites. Elles sont limitées à une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,80 m en limite séparative.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins réalisés en pierre calcaire, en brique rouge en terre cuite (pleines ou de parement) ou en matériaux destinés à être recouverts,
- soit de murets de 1,00 m minimum surmontés d'une grille ou d'une palissade,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive reprenant les essences acclimatées mélangeant arbustes fleuris, caduques et persistants.

ARTICLE 12 - ZONE 2 AUh - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, il sera demandé l'aménagement de 2 places de stationnement visiteur pour la réalisation de 5 logements.

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

En particulier, il est exigé au minimum :

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

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

Dans le cadre d'une opération collective à usage d'habitation d'au moins 2 logements, il sera exigé la réalisation d'au moins 1 stationnement vélo sécurisé par logement.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, soit au total 25 m² par place y compris les aires d'évolution.

ARTICLE 13 - ZONE 2 AUh - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**OBLIGATION DE PLANTER**

Conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, des plantations seront réalisés en périphérie de la zone.

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, il sera aménagé 500 m² d'espaces verts communs, répartis à l'intérieur de la zone.

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

L'utilisation d'essences acclimatées est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

ARTICLE 14 - ZONE 2 AUh - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pour toute construction, le COS est fixé à 0.

Le COS n'est pas applicable aux équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

ARTICLE 15 – ZONE 2 AUh – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 – ZONE 2 AUh – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

La mise en place des infrastructures et réseaux de communications électroniques doit être réalisée par l'aménageur en charge de l'opération d'ensemble.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

La zone A proposée englobe l'assise agricole qui gravite autour de l'espace aggloméré et qui confirme le caractère rural de Campeaux (paysage identitaire du Plateau Picard).

Un secteur spécifique est proposé : le secteur Ad. Ce dernier identifie une exploitation agricole existante dont les bâtiments et autres installations sont « à cheval » sur 3 territoires communaux. La définition d'un secteur spécifique vise à ne pas entraver la diversification de l'activité, voire un changement de destination des bâtiments existants.

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

Est interdit :

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

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

Rappel

L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'éventuelle présence de cavités ; il est invité à étudier et à employer si nécessaire les techniques de construction propres à faire face aux éventuelles sensibilités.

Dans la zone A, sauf le secteur Ad

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

- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de la loi pour la protection de l'environnement à condition qu'elles s'intègrent au site naturel.
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 100 m des bâtiments agricoles existants.
- les annexes (garage, véranda, bucher...) à condition qu'elles soient accolées ou réalisées dans le volume de l'habitation.
- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, vente de produits fermiers...) dans le mesure où cette diversification est nécessaire à l'exploitation agricole existante.

Dans le secteur Ad

- les installations classées ou non, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de la loi pour la protection de l'environnement à condition qu'elles s'intègrent au site naturel.

- le changement de destination des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU orienté vers l'activité équestre, les chambres d'hôtes et les gîtes ruraux.

Dans toute la zone A

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

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

- la réfection à l'identique, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

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

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

ARTICLE 3 - ZONE A - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

II - Voirie

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

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

ARTICLE 4 - ZONE A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que la réglementation en vigueur soit respectée, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

L'alimentation des constructions à usage d'habitation par forage ou puits particulier est soumise à déclaration auprès des services de la Mairie; dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, dimensionnés aux besoins du projet et adaptés à la nature du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m² d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 - ZONE A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 20 m de l'emprise des routes départementales.

Cette marge est ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

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

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

Les constructions ou installations à usage d'activités agricoles doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

La disposition ci-avant ne s'applique pas pour les extensions situées dans le prolongement des constructions existantes, elles-mêmes situées en limite séparative ou édifées à moins de 5 m, dès lors que les extensions projetées ne contribuent pas par leur implantation à réduire la marge initiale.

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

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

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

ARTICLE 9 - ZONE A - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE A - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 8 m au faitage, soit R + combles.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est limitée à 15 m au faitage.

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

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

ARTICLE 11 - ZONE A - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

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

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

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, matériaux de construction, ...) et de matériaux écologiques sont autorisés à la condition qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturale de la Picardie Verte éditée par le CAUE de l'Oise (document consultable en mairie ou sur le site internet de la Communauté de Communes de la Picardie Verte).

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies figurant au règlement graphique (plan n °5b) comme éléments du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, en cas de contraintes techniques liées aux pratiques agricoles :

- la haie protégée pourra être arrachée à condition qu'un linéaire de haie de même longueur soit replanté à proximité (le long d'une voie par exemple).
- une trouée ponctuelle pourra être aménagée dans la haie protégée à condition de ne pas excéder 6 m de large.

Les éléments du petit patrimoine répertoriés sur le règlement graphique (plan n°5d) sont à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles.

ASPECT

L'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

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

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

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

MATERIAUX

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

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

Les bâtiments à usage d'activités agricoles seront réalisés :

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

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

Les bâtiments à usage d'activité réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

TOITURES

A l'exception des annexes, des vérandas et des toitures-terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées soit de petites tuiles plates en terre cuite, soit de tuiles mécaniques ou soit d'ardoises naturelles.

L'utilisation de l'ardoise naturelle et de l'essentage en pignon est autorisée.

Il pourra être dérogé aux règles concernant la nature des matériaux de toiture en cas de pose de panneaux solaires ou photovoltaïques à condition d'être posés au nu du pan de couverture et de respecter les tonalités des matériaux traditionnels (tuile plate en terre cuite, ardoise naturelle).

Les teintes des matériaux constituant les toitures des bâtiments à usage agricole devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être soit enterrées, soit placées de façon à être non visibles de la voie, soit dissimulées par une haie composée d'essences locales.

CLOTURES

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

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

ARTICLE 12 - ZONE A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 - ZONE A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

L'utilisation d'essences acclimatées est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

ARTICLE 14 - ZONE A - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 - ZONE A - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 - ZONE A - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages. A l'échelle du territoire de Campeaux, la zone naturelle apparaît très localisée : elle prend la forme d'une véritable ceinture bocagère en périphérie immédiate des constructions du village. La zone naturelle se compose de pâturages, de parcelles cultivées, de fonds de parcelles jardinés animés par un maillage de haies bocagères très denses et un réseau d'arbres plantés et de vergers.

La zone naturelle propose un secteur spécifique, Nb, identifiant les constructions isolées, en marge du noyau bâti du village.

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

Est interdit :

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

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

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

Dans le secteur Nb

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire et à condition de présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti existant.
- les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif liés à des habitations existantes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...).

Dans le reste de la zone N

- les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 50 m², qu'ils soient fermés sur 3 côtés au maximum et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte au contexte paysager environnant.
- les annexes, les piscines, les tennis (...) à condition que ces occupations du sol soient liées aux habitations existantes et qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au contexte paysager environnant.

Dans toute la zone N

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre à égalité de surface de plancher 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 pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux deux derniers alinéas rappelés ci-avant.

ARTICLE 3 - ZONE N - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

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

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

II - Voirie

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

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

ARTICLE 4 - ZONE N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que la réglementation en vigueur soit respectée, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

II - Assainissement

1. Eaux usées :

Les eaux usées doivent être épurées avant rejet en milieu naturel par des dispositifs de traitement individuels conformes à la réglementation en vigueur, dimensionnés aux besoins du projet et adaptés à la nature du sol.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

2. Eaux pluviales :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE 5 - ZONE N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 5 m des emprises publiques.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifie.

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

Les constructions édiflées en limite séparative sont autorisées.

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE 9 - ZONE N - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 - ZONE N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les extensions des constructions existantes, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des bâtiments annexes (garage, remise à matériel, abri de jardin, bûcher) est fixée à 5 m au faitage.

La hauteur maximale des abris pour animaux autorisés est fixée à 3 m au faitage.

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

ARTICLE 11 - ZONE N - ASPECT EXTERIEUR

GENERALITES

Il est conseillé de consulter la plaquette de recommandations architecturale de la Picardie Verte éditée par le CAUE de l'Oise (document consultable en mairie ou sur le site internet de la Communauté de Communes de la Picardie Verte).

PROTECTIONS PARTICULIERES

Les haies figurant au règlement graphique (plan n°5c) comme élément du paysage à protéger et à conserver sont soumises aux dispositions de l'article L. 123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Aucun arrachage n'est autorisé ; toutefois, si l'arrachage de la haie est rendu nécessaire pour une dégradation phytosanitaire, il faudra impérativement replanter une haie au même endroit, sur un même linéaire. La vocation plantée doit être maintenue.

Toutefois, l'aménagement de trouée ponctuelle dans une haie protégée au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme est autorisé à condition :

- de ne pas excéder 6 m de large en cas de contraintes techniques liées aux pratiques agricoles,
- de ne pas excéder 3 m dans les autres cas.

Les éléments du petit patrimoine répertoriés sur le règlement graphique (plan n°5d) sont à protéger au titre de l'article L.123-1-5(7) du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés en l'état. Seules les réparations ou restaurations sont autorisées à condition de respecter les caractéristiques architecturales traditionnelles.

ASPECT

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

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs naturels, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

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

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

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

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois, ...).

Les abris pour animaux autorisés seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

ARTICLE 12 - ZONE N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE 13 - ZONE N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les dépôts et aires de stockage doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

L'utilisation d'essences acclimatées est exigée ; les thuyas et espèces assimilées sont interdits.

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

ARTICLE 14 - ZONE N - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 15 – ZONE N – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 – ZONE N – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES