

**DISPOSITIONS APPLICABLES
À LA ZONE NATURELLE ET
FORESTIÈRE**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE (ZONE N)**Section I -****DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**

Le territoire communal est concerné par un risque naturel lié à la présence probable de cavités souterraines, identifiés au plan de zonage par une trame graphique spécifique. Ce découpage en zone résulte de l'étude sur ce risque réalisée en 2012 qui est annexée (pièce n°7 Informations jugées utiles) au dossier PLU.

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol précisées ci-après et soumises à conditions particulières :

Uniquement, dans le secteur Na :

- La réfection et la réparation d'une construction existante à usage d'habitation dès lors qu'elle reste liée et nécessaire à l'activité agricole et forestière existante, au moment de l'entrée en vigueur du présent P.L.U., si elle conserve la même destination.

Uniquement dans le secteur Nb :

- La réfection, la réparation et l'extension limitée à 20% de l'emprise au sol existante d'une construction et d'une installation existante à usage d'habitation régulièrement édifiée, au moment de l'entrée en vigueur du présent P.L.U., si elle conserve la même destination ou est vouée à recevoir une affectation valorisant son usage (hébergement touristique, annexe nécessaire à l'entretien des lieux).
- Par unité foncière, dans les propriétés contenant une construction à usage d'habitation régulièrement édifiée, un seul abri de jardin limité à 12 m² d'emprise au sol.

Uniquement dans le secteur Ng :

- Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion d'un golf. Dans le sous-secteur Ngce, uniquement les installations légères liées et nécessaires à l'activité golfique dans la mesure où elles ne constituent pas une gêne au bon fonctionnement des continuités écologiques.
- L'extension limitée d'une construction existante à la date de l'approbation du présent PLU, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante. Dans le sous-secteur Ngh, l'extension limitée des constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent P.L.U., dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

Uniquement dans le secteur NL :

- Les installations et constructions de loisirs ou de sports, ainsi que leur réparation et leur réfection, sous réserve qu'elles n'engendrent pour le voisinage aucun danger ou nuisance, dans la mesure où elles respectent les dispositions du site classé.
- Les constructions (vestiaires, tribunes, local pour le rangement de matériel, locaux de gardiennage, etc.) nécessaires au fonctionnement des installations et constructions de loisirs ou de sports, dans la mesure où elles respectent les dispositions du site classé.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Uniquement dans le secteur Np :

- Les constructions publiques et installations publiques présentant un intérêt général, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Uniquement dans le secteur Nj :

- Par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 20 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière, des installations d'accompagnement de loisirs (piscine, aire de jeux, etc.) à une construction à usage d'habitation, dans la limite de 100 m² cumulés d'emprise au sol, ainsi qu'un terrain de tennis.

Uniquement dans le secteur Nch :

- Les constructions et les installations nécessaires au fonctionnement des activités culturelles, touristiques et hippiques, spécifiquement attachées au Château de Chantilly et à son parc.

Uniquement dans le secteur Nhu :

- Les aménagements légers voués à une bonne gestion des milieux humides suivant les prescriptions du SAGE de la Nonette (voir règlement du SAGE ci-annexé).

Uniquement dans le secteur Nce :

- Les abris pour animaux d'une emprise au sol maximale de 25 m² et fermés au plus sur 3 côtés, sous réserve que leur nombre se limite à 1 abri pour 1 hectare de zone naturelle. Les regroupements sont interdits, sous réserve de ne pas perturber le bon fonctionnement de la continuité écologique.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public et les ouvrages techniques d'infrastructure (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'ils ne perturbent pas le bon fonctionnement de la continuité écologique.

2) Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 m de la RD924 – voie classée de type 3 en dehors des parties agglomérées -, situés dans une bande de 30 m de la RD924 – voie classée de type 4 dans les parties agglomérées de la commune - (suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999 et du 23 novembre 2016), devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances figurent dans les annexes du dossier P.L.U.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

- Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol est :

- soit celle fixée à la section I du présent règlement de la zone N,
- soit, quand elle n'est pas précisée à la section I du présent règlement, l'emprise au sol ne doit pas excéder 10% de l'unité foncière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment ou de l'installation.

Dans le secteur Ng, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Dans le sous-secteur Ngh, cette hauteur maximale est portée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses des constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Dans le secteur NL, la hauteur maximale des constructions et des installations de loisirs ou de sports est limitée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses. Une hauteur différente des dispositions fixées aux paragraphes précédents peut être admise en cas d'extension d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas-là, la hauteur maximale de l'extension est fixée à celle de la construction existante avant travaux.

Dans le secteur Nj, la hauteur des constructions ou installations est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nch, la hauteur des constructions ou installations est limitée à 8 mètres au faîtage, à l'exception de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U. pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Dans le secteur Nce, la hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 4 mètres au faîtage.

Dans le reste de la zone, la hauteur de l'ensemble des constructions et installations autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage, à l'exception de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U. pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est celle de la hauteur maximale existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions et installations de plus de 20 m² d'emprise au sol (en dehors de l'extension de l'existant avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U. qui pourront s'implanter suivant le retrait existant) devront être implantées avec un retrait :

- . d'au moins **10 mètres** par rapport à l'emprise des routes départementales, retrait porté à au moins 15 mètres de la RD924,
- . d'au moins **5 mètres** par rapport à l'emprise des autres voies et emprises publiques

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera à l'alignement de la voie ou en retrait de l'alignement.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives ; cette marge minimale est portée à 6 mètres dans le secteur Ng. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas d'extension de construction ou installation existante avant l'entrée en vigueur du présent P.L.U. qui pourra se faire en continuité du retrait existant.

- Les nouvelles constructions ou installations (hors extension de celles existantes) de plus de 25 m² d'emprise au sol devront être implantées par rapport aux espaces boisés classés suivant le retrait indiqué aux plans de découpage en zones ou dans les autres cas avec un retrait d'au moins 30 mètres.

- Les nouvelles constructions et installations doivent s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la Nonette.

Pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, et pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera en limites séparatives ou en retrait de ces limites.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible les recommandations architecturales de la plaquette réalisée avec le Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

Tout projet pourra utilement se référer au courrier de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Oise dans lequel est exposé l'ensemble des prescriptions architecturales générales, joint en annexe du PLU.

- Les façades :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées en harmonie avec la façade principale du bâtiment. L'utilisation de matériaux de récupération (type tôle, palette, container, etc.) est interdite pour constituer une façade.

S'agissant des maçonneries anciennes en pierre sur les bâtiments existants, les murs doivent être restaurés en utilisant les mêmes matériaux que ceux d'origine et/ou des matériaux permettant l'amélioration de leur état sanitaire.

Les éléments d'ornementation d'origine (bandeaux, sculptures, corniches, génoises, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, etc) doivent être restaurés.

Sur toutes les constructions et installations, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte « ton pierre naturelle de pays » rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou peuvent être recouverts d'un bardage métallique peint ou d'un bardage bois.

Lorsque les façades sont faites de pierres naturelles de pays, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les façades seront réalisées en utilisant au plus deux teintes (hors menuiseries). L'emploi de la tôle brute ou galvanisée (bardage), non peinte en usine, est interdit. La teinte des menuiseries peintes sera en harmonie avec la teinte du matériau principal de la façade, en autorisant la teinte blanche.

Les abris pour animaux et les abris de jardins seront nécessairement réalisés en bois de teinte mate soit naturel foncé, soit dans la gamme de brun, de vert ou de gris.

- Les ouvertures :

Sur les ouvertures, les coffres de volets roulants extérieurs en débord de menuiseries sont interdits. Sur les constructions anciennes existantes, les éléments d'origine de qualité qui concernent les menuiseries extérieures (dormants et ouvrants de portes, de fenêtres, volets, contrevents, portail, éléments de clôture, etc) doivent être maintenus.

- Toiture

Les constructions à usage habitation autorisées auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50°, où pourront être identique à l'existant en cas d'extension d'un bâtiment.

Les couvertures de l'ensemble des bâtiments seront réalisées en utilisant une teinte unique (qui pourra être soit différente, soit identique à celle des façades) hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité à l'intérieur de la construction qui pourront adopter une autre teinte et hors installations visant à des économies d'énergie ou à la production d'énergies renouvelables. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

- Clôtures (sauf clôtures agricoles et forestières)

Dans le cas de constructions édifiées partiellement à l'alignement : les clôtures sur voies doivent assurer la continuité de l'alignement.

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 1.50 et 2.00 mètres, sauf réglementation spécifique et reconstruction ou extension de l'existant. Une hauteur différente peut être admise pour se mettre en harmonie avec les clôtures avoisinantes.

Les éléments végétaux existants et pouvant constituer une clôture sur rue ou en limites séparatives doivent être préservés.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts et les grillages sans végétation sont interdits, ainsi que les clôtures en treillis soudé. Les murs anciens doivent être restaurés en utilisant les matériaux d'origine.

Les dispositifs de clôture doivent permettre d'intégrer les éléments techniques tels que coffrets, boîtes aux lettres, etc.

Dans le secteur Nce, les clôtures sont obligatoirement constituées de haies vives d'essences locales ou de 3 fils sur poteaux de bois. Elles ne devront pas remettre en cause la fonctionnalité des continuités écologiques recensées.

Les murs de clôture traditionnelle existants seront conservés, et restaurés si besoin, en particulier ceux identifiés au plan de découpage zones en tant qu'élément de paysage bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les murs de clôture ainsi identifiés pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon permettant l'accès aux piétons, par unité foncière.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être implantés de manière à être invisibles de la voie publique, ou dissimulés par des écrans végétaux ou des panneaux de bois.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

- Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) qui seraient placés en toiture, nécessairement installés au nu de la couverture utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction ; ils pourront occuper tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux, teinte, etc.).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L 113-2. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la création de boisements. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 ou de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale ; un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité (chutes d'arbres ou de branches, etc.) nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée auprès de la commune avant toute intervention. Leur entretien normal est possible sans déclaration préalable.

Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

Les dépôts et stockages permanents en plein air doivent être intégrés dans le paysage à l'aide de plantation d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 8 places de stationnement. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ou encore à la liste d'essences champêtres du PNR Oise Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites.

Paragraphe 5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et des constructions doit être réalisé en dehors des voies publiques. Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement dont une place couverte, et au moins une place restera non imperméabilisée,
- au moins 1 place par logement (chambre d'hôte, gîte, chambre d'hôtel, etc.) d'hébergement touristique créé.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle (hors extension de l'existant), 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, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Le dispositif d'assainissement envisagé, sera installé de telle sorte que la construction puisse être ultérieurement raccordée au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif de collecte des eaux pluviales, celles-ci doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être réinfiltrées pour des raisons techniques, la construction d'un bassin tampon ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le milieu naturel tels que chaussées réservoirs, espaces verts aménagés, fossés aménagés, toits stockants (à l'exception des toits en zinc et à fixation en plomb), etc.) pourra être imposée.

Pour toute nouvelle construction, extension de bâtiments ou création de surface imperméabilisée, il devra être prévu un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera conforme à ce qui est indiqué dans l'étude de zonage d'assainissement pluvial.

Dans les emprises soumises au risque lié à la présence avérée ou probable de cavités souterraines, telles que délimitées aux plans de découpage en zones, l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans le sol est interdite.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.