

Département de l'OISE  
Arrondissement de SEMLES  
Canton de NANTEUIL-LE-HAUBOURN  
COMMUNE DE  
**FRESNOY-LE-LUAT**  
60800 CREPY-EN-VALOIS  
Tél. 44.64.21.19

50

Plan local d'Urbanisme

**ZONE N**

1A **CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger très strictement en raison de la qualité du paysage et des sites. La zone N comprend deux secteurs :

- un secteur Na correspondant aux périmètres de protection d'un point de captage d'eau. En raison des risques de pollution, aucune construction n'est autorisée dans ce secteur,

- un secteur Nb regroupant une activité hippique à l'Ouest du Luat et une propriété bâtie à l'Est.

2A1 **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

50A1b Est interdit :

52A1 - tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

2A2 **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

3A2 **I - Rappels**

Aa . L'édification de clôtures est soumise à la déclaration prévue aux articles L. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ab . Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ad . Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan dans les conditions énoncées à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

7A2 **II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

**Dans le secteur Na**

43A2g - les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires ou liés à l'exploitation, l'entretien ou la surveillance des points de captage d'eau.

- 46A2 - 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.

**Dans le secteur Nb**

- 13A2j - l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la mesure où cette extension ne conduit pas à la création d'un logement supplémentaire.
- 13A2g - les bâtiments ou installations annexes à caractère privatif (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin, piscine, tennis, ...) liés aux constructions à usage d'habitation existantes.
- 31A2 - l'extension ou la construction de bâtiments à usage hippique ou équestre de loisirs (manèges, randonnées, promenade, pensions pour chevaux, entraînement ...) à condition :
- que soient respectées les préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature,
  - que les nouveaux bâtiments soient liés aux activités existantes et qu'ils soient édifiés à moins de 150 m des bâtiments réalisés avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

**Dans le reste de la zone N**

- 19A2c - Les abris pour animaux à condition que leur surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que leur localisation ne soit pas de nature à porter atteinte aux milieux naturels environnants.
- 41A2a - les aménagements, ouvrages et constructions de toute nature nécessaires à l'exploitation ferroviaire.
- 45A2 - la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, 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.
- 46A2 - 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.
- 49A2 - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

44A2 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 trois derniers alinéas visés ci-dessus.

75A3 **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

77A3 **I - Accès**

78A3b 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.

78A3c 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.

89A3 **II - Voirie**

93A3 Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

94A3 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

96A4 **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

98A4 **I - Eau potable**

100A4a L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

101A4 A défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles ou hippiques peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers.

- 102A4 **II - Assainissement**
- 103A4 **1. Eaux usées :**
- 105A4a A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel.
- 105A4d Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- 107A4 L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
- 111A4 **2. Eaux pluviales :**
- 112A4 Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
- 114A4 En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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.
- 118A5 **ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**
- 119A5 Non réglementé.
- 136A6 **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**
- Dans la zone N, sauf le secteur Na**
- 149A6 Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'emprise des routes départementales.
- 149A6 Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 m de l'emprise de la plateforme SNCF.
- 149A6b Cette marge peut être ramenée à 5 m pour les autres emprises publiques.

- 153A6 Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à 5 m de l'alignement.

Dans le secteur Na

- 149A6 Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'emprise de la plateforme SNCF.

1A7 **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 5A7 Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

13A8 **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

- 18A8 La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

19A9 **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- 20A9 Non réglementé.

26A10 **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 28A10 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.

Dans la zone N, sauf le secteur Nb

- 29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 5 m au faîtage.

Dans le secteur Nb

- 29A10 La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m à l'égout du toit.

34B11 ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR36B11d ASPECT

37B11 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.

41B11a L'implantation des abris pour animaux isolés doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs, ...).

41B11b Les abris pour animaux dont la surface au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> présenteront un côté ouvert au minimum.

41B11c Les éléments des abris pour animaux ou des bâtiments hippiques seront constitués :

- soit de profilés divers,
- soit de clins en bois traité.

La ou les teintes employées devront s'harmoniser avec le paysage environnant et rappeler la végétation ou la terre.

44B11a Les bâtiments auront une forme parallélépipédique ; la longueur des longs-pans sera supérieure à celle des pignons.

45B11c MATERIAUX

46B11a 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.

52B11 TOITURESDans le secteur Nb

55B11a Les toitures seront à deux versants.

59B11f Les couvertures des bâtiments à usage d'activité seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou fibre-ciment de teinte ardoise, ou en profilés divers. Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

59B11fi Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

65B11 CLÔTURES

68B11 Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain ou naturel existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses).

De plus, dans le secteur Nb

66B11e Les murs existants pierre indiqués aux plans de découpage en zones doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès 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.

69B12 ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

71B12 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

88B13 ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

90B13 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

91B13 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

117B14 SECTION III - POSSIBILITE D'UTILISATION DU SOL

Non réglementé.