

Dispositions générales

Conformément à l'article L123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement (pièces écrites et pièces graphiques) est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.»

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et particulières pour atteindre les objectifs fixés à l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme et motivés dans leurs contenus et effets attendus par le Rapport de Présentation.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plans de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme et notamment du Permis de Construire (PC).

LES ARTICLES DG 1 à DG 3 :
DÉFINITIONS DES ZONES ET RAPPELS LÉGISLATIFS ET RÉGLEMENTAIRES :

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de La Neuville Chant d'Oisel.

ARTICLE DG.2 - PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont applicables au territoire couvert par le PLU :

- a) Les articles dits "d'ordre public" mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :
- l'article R. 111-1 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
 - l'article R. 111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
 - l'article R. 111-15 relatif à l'environnement ;
 - l'article R. 111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.
- b) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :
- l'article L. 111-1-4 relatif aux entrées de ville ;
 - l'article L. 111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
 - l'article L. 111-3 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre, et à la restauration des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
- c) Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 du Code de l'urbanisme.
- d) Les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, mentionnées aux articles L.621-30, L.621-30-1, L.621-31, L.621-32 du Code du Patrimoine.
- e) Les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.
- f) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L.126-1 et R.126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
- g) Les dispositions de l'article R510-1 relatives à l'agrément pour toute opération tendant à la construction, la reconstruction, la réhabilitation ou l'extension de tous locaux ou installations servant à des activités industrielles, commerciales, professionnelles, administratives, techniques, scientifiques ou d'enseignement.
- h) Les dispositions relatives aux zones de découvertes archéologiques éventuelles en application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".

ARTICLE DG 3 - DÉFINITION DES ZONES

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

ZONES URBAINES

Elles comprennent :

- **La zone UA :**

Elle recouvre le centre-ville élargi de La Neuville Chant d'Oisel.

Cette zone est à dominante habitat aux typologies variées et de moyennes densités : petits collectifs, groupés, maisons individuelles. Elle se caractérise toutefois par la mixité des activités qui y sont permises (habitat, équipements, activités artisanales, bureaux, commerces et services).

La réglementation qui s'y applique tend à préserver cette mixité d'usage, ainsi que les typologies et densités constatées actuellement.

Secteur UAv

Il recouvre le centre bourg de La Neuville Chant d'Oisel où sont notamment localisés les principaux commerces et équipements de la commune.

Il fait l'objet de prescriptions adaptées, permettant notamment sa densification par des hauteurs de bâti plus élevées qu'ailleurs.

- **La zone UB :**

La zone UB recouvre les zones de développement contemporain composées essentiellement d'habitat de faible densité (maisons individuelles). On y retrouve quelques activités économiques.

Le règlement vise à préserver le caractère paysager du secteur en proposant et en conservant des typologies urbaines de petits gabarits, notamment des maisons individuelles ou de l'habitat groupé.

Le secteur est destiné à accueillir de l'habitat, ainsi que des activités à usage artisanal et commercial non nuisibles à l'environnement urbain.

- **La zone UE :**

La zone UE est destinée à recevoir uniquement des activités économiques. Elle est située en limite communale nord le long de la RD6014.

Le règlement tient compte de sa spécificité et permet une densification mesurée et équilibrée.

- **La zone UV :**

La zone UV est destinée à recevoir des équipements de loisir, sportif ainsi que le cimetière. Cette zone urbaine est d'intérêt patrimonial et à protéger de par sa qualité paysagère.

ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont les secteurs à caractère naturel d'une commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme).

À l'intérieur d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, les constructions y sont autorisées :

- soit dès lors qu'existent les réseaux nécessaires
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation dans le respect des dispositions spécifiques aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement.
- **La zone 1AU**

La zone à urbaniser 1AU est à vocation principal d'habitat et peut recevoir quelques activités artisanales et commerciales non nuisibles à l'environnement urbain et **correspond aux quatre (4) premières phases d'aménagement prévues à l'OAP. Celle-ci pourra être urbanisée** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en compatibilité et dans le respect des dispositions spécifiques aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement. Elle comprendra 20% de logements sociaux.

ZONE AGRICOLE

- **La zone A**

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires au service public, d'intérêt collectif ou à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle participe au maintien des continuités écologiques et paysagères (trame verte et bleue).

Secteur As

C'est un secteur d'accueil de taille et de capacité limitées qui permet l'extension du bâti existant non lié à l'exploitation agricole. Il est restreint à quelques parcelles identifiées dans le règlement graphique.

ZONE NATURELLE

- **La zone N**

Les zones naturelles et forestières, dites « zone N », sont les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, de sport et de loisir.

Secteur Ni :

C'est un secteur Naturel d'environ **2 ha situé au cœur du futur quartier des Beauxrepaires** Ces espaces, dont une large partie sera constituée d'une noue paysagée centrale, **seront dédiés à la gestion alternative des eaux pluviales** (axe de ruissellement existant et gestion des eaux pluviales du futur quartier) , à la fonction de corridor écologique et aux déplacements des modes actifs (piétons, cyclistes, etc.) et participant ainsi à la trame verte et bleue de la commune.

Son dimensionnement tient compte de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre de l'aménagement du secteur d'aménagement dit des Beauxrepaires et validé par les services de l'Etat dans le cadre d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

LES EMPLACEMENTS RESERVES ET LES ESPACES BOISES CLASSES

- **Les emplacements réservés**

Ils sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant en annexe du présent règlement.

- **Les espaces boisés classés (EBC)**

Ils sont, au titre de l'article L.130-1, repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article DG.11 du présent règlement général.

LES ARTICLES DG 4 À DG 11 :
DÉFINITIONS ET RÈGLES D'URBANISME ÉTABLIES PAR LA COMMUNE ET
APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE DG.4 - EXTENSION MESURÉE

Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation et accolée à une construction existante ; elle ne peut conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Dans les secteurs hors risque naturel (notamment les zones de risque de cavités), les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

Dans les secteurs soumis aux cavités souterraines, ces dispositions sont complétées ou modifiées en conformité avec les règles locales définies à l'article DG7.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux annexes telles que définies à l'article DG 5, ni aux piscines soumises à permis de construire.

NB : La notion de « bâti » ou « bâtiment existant », ou de « construction existante » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE DG 5 - CONSTRUCTIONS ANNEXES À LA CONSTRUCTION PRINCIPALE À DESTINATION D'HABITATION

Les constructions annexes sont définies comme des constructions non affectées à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise, cellier, atelier, etc. et d'une emprise au sol supérieure à 2m². Elles ne peuvent conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les articles 9 du règlement.

Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ou à acrotère ne dépasse pas 3,5 m.

ARTICLE DG 6 - RISQUES NATURELS

a) Ruissellement naturel et infiltration des eaux de pluie

La commune est concernée par le risque de ruissellement des eaux pluviales.

- D'une manière générale des axes de ruissellement d'une largeur totale de 50 m sont indiqués sur le document graphique du règlement (plan de zonage) et dans l'annexe n°3 du présent règlement écrit. L'ensemble de l'emprise de ces axes est porté inconstructible **toutefois, la commune bénéficie d'une possibilité de modification quant à l'emprise des axes de ruissellement**, suite à des études hydrauliques locales déterminant exactement les risques liés au ruissellement. **Si une étude démontre qu'il n'y a pas de risque dans un secteur donné, il sera nécessaire et possible d'engager une procédure d'évolution du PLU afin de modifier le règlement et le zonage pour tenir compte de l'étude, et ce avant d'instruire les autorisations d'urbanisme.**

Seul l'axe de ruissellement situé sur le secteur dit des Beauxrepaires a fait l'objet d'études hydrauliques approfondies qui conduisent à identifier une zone Ni spécifique et reprenant les dimensionnements définis dans le dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Par conséquent et pour ce secteur spécifique (environ 2ha) qui traverse le futur quartier des Beauxrepaires, il retenu en accord avec les services de la CREA et de la DDTM **de le classer en zone naturelle en y autorisant les constructions d'ouvrages d'équipements collectifs nécessaires à la gestion de l'assainissement des eaux pluviales (bassin de rétention, noue, etc.), ainsi qu'à leur entretien.**

b) Aléas géologiques

La commune est concernée par la présence de nombreuses cavités souterraines (vides qui affectent le sous-sol, et dont l'origine dans notre département peut être soit humaine, soit naturelle). A partir de l'étude réalisée en 2001 par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE), des règles locales ont été mises en place afin de prendre en compte au mieux le principe de précaution lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme. Elles se basent principalement sur l'application de périmètres de risque de rayon variable selon le type d'indice de cavités souterraines :

- 60m de rayon pour les marnières et indices indéterminés (affaissement, effondrement, arbre isolé, etc.)
- 35m de rayon pour les argilières, sablières, cailloutières : ces exploitations moins profondes et moins stables que les marnières sont en effet généralement de plus faible envergure.
- 35m de rayon pour les indices karstiques

A l'intérieur de ces périmètres de risque, l'urbanisation est fortement limitée.

L'étude sur le recensement des indices de cavités réalisé par le bureau d'études explor-e est consultable dans le livret des annexes du PLU.

Le plan sur les périmètres de risque liés aux indices de cavités souterraines et à ciel ouvert est consultable en annexe du présent règlement et reporté sur les plans de zonage.

ARTICLE DG.7 - AUTRES ÉLÉMENTS ENTRANT DANS LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le repérage exhaustif sous forme de fiches descriptives des éléments de patrimoine à préserver est intégré en annexe 3 du rapport de présentation.

Les documents réglementaires intègrent :

a) Les éléments paysagers et architecturaux remarquables à préserver

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, outre les dispositions applicables au titre de l'article 11 des zones concernées :

Le règlement peut : [...] Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ; historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Au titre de cet article, divers éléments paysagers et architecturaux sont identifiés dans le PLU en vue d'assurer leur protection. La liste de ces éléments remarquables figure dans l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du document d'urbanisme. Ceux-ci sont inscrits dans les documents graphiques du règlement. La cohérence architecturale, urbaine et paysagère de ces périmètres délimités à ce titre, doit faire l'objet d'une attention particulière en matière de préservation et d'évolution. Tous travaux à l'intérieur de ces périmètres doivent tenir compte spécifiquement des éléments de paysage localisés aux documents graphiques.

Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger :

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à déclaration préalable

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Cas des murs de clôture

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou en cas de création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4 mètres de largeur. Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier, en appareillages briques et silex ou en torchis.

Patrimoine naturel remarquable :

Prescriptions communes aux espaces naturels identifiés au plan de zonage

Sont proscrites, toutes les interventions pouvant modifier la topographie (excavations, exhaussements, remblaiement, dépôts de toute nature), la structure pédologique (affouillements, travaux entraînant un tassement ou un orniérage) et le régime hydrologique (drainage, création de puits, pompage et rejet notamment, y compris en amont des secteurs identifiés) sauf dispositions spécifiques précisées dans les prescriptions particulières ci-dessous.

Sont également interdits, la destruction et la dégradation d'habitats naturels, d'espèces et de leurs habitats protégés au titre de l'article L 411-1 du Code de l'Environnement.

Cas particuliers

Les prescriptions communes et particulières du présent article ne sont pas applicables :

- aux travaux d'entretien et de restauration écologique (fauchage avec exportation, réouverture de milieu par débroussaillage, étrépage et création de mares peu profonde, curage...);
- aux travaux nécessaires à l'entretien et la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'eau (bassin de rétention, captage d'eau potable...).

b) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme :

Les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par une trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

c) les emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif.

Ils sont énumérés en annexe du présent règlement et reportés sur le plan de zonage.

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les unités foncières bâties ou non, comprise dans un emplacement réservé. Le propriétaire d'un espace réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel cet espace a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition (droit de délaissement).

d) les dispositions relatives à la lutte contre le bruit,

En application de l'article L 571-10 du Code de l'Environnement.

Concernent les unités foncières riveraines d'infrastructures de transport terrestre ; les infrastructures en cause font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral qui détermine :

- les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit,
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Pour toute unité foncière située dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme indique que les unités foncières se trouvent dans un secteur affecté par le bruit et pour lesquelles existent des prescriptions d'isolation acoustique telles qu'inscrites dans le Code de la Construction et de l'Habitat.

ARTICLE DG .8 - CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, hors fossé et talus et jusqu'au faîtage ou acrotère.

Au dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc.

ARTICLE DG.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords de toiture supérieurs à 0,70 m et surplombs supérieurs à 0,50 m inclus.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise :

- les auvents et marquises
- les escaliers, paliers, coursives ou perrons d'accès (non clos), extérieurs au volume de la construction.
- les parkings en surface, couverts et non clos.

ARTICLE DG.10 - ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, aux seuls trois motifs suivants :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, etc.
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Aucun autre motif n'est admis et ne peut justifier une autre forme de dérogation.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE DG.11 – OPPOSABILITÉ DU PRÉSENT RÈGLEMENT

L'ensemble des dispositions du présent règlement, tant rédactionnelles que graphiques, y compris ses annexes (cahiers graphiques et de définition des termes) qui lui sont rattachées, ont valeur de règlement du Plan Local d'Urbanisme au sens du Code de l'urbanisme.

Il est donc opposable aux tiers dans son intégralité.