

Département du VAL D'OISE

Commune de CHAMPAGNE-SUR-OISE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION N°2

Pièce n °2 - Règlement modifié



PLU approuvé le 15 novembre 2007

Modification n°1 le 24 septembre 2009 - Modification simplifiée n°1 le 24 juin 2010

Modification simplifiée n°2 le 25 novembre 2010 - Modification n°2 le :



<b>SOMMAIRE</b>
-----------------

<b>I. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	9
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	21
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	31
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	41
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A</b>	
<b>URBANISER.....</b>	<b>47</b>
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	48
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	56
Chapitre 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....	62
Chapitre 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	69
<b>IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A</b>	
<b>PROTEGER.....</b>	<b>70</b>
Chapitre 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	71
Chapitre 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	77
<b>ANNEXES.....</b>	<b>84</b>



# **TITRE 1**

## **I. DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune **de CHAMPAGNE SUR OISE**.

## **ARTICLE 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative et de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction, ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du PLU :

- L 111-9 et L 111-10 permettant de surseoir à statuer sur toute demande qui serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse une opération déclarée d'utilité publique ou des travaux pris en considération par une collectivité,
- L 111-4 permettant de refuser les permis de construire lorsque le projet de construction n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics d'eau d'assainissement et d'électricité et que la collectivité n'est pas en mesure de préciser dans quel délai et par qui elle le sera,
- R 111-2, permettant de refuser les permis de construire qui sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,
- R 111-4, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- R 111-15, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire qui sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement,
- R 111-21, permettant de refuser ou soumettre à condition les permis de construire portant sur des projets de constructions qui 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,

2) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol** créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

- En conséquence et conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

3) La règle de **réciprocité d'implantation des bâtiments** de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

- **Article L.111-3 du Code rural** : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

4) Demeurent applicables toutes les prescriptions du **Règlement Sanitaire Départemental** en vigueur.

5) Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :

- les espaces naturels sensibles des Départements,
- le droit de préemption urbain (DPU),
- les périmètres de déclaration d'utilité publique,
- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

### ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle). En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (R.123.11 et R.123.12 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130.1 du C.U).

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : UA, UB, UC, UI

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont les zones : 1AU, 1AUE, 1AUI, 2AU

3) Les zones à protéger auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont la zone agricole : A et la zone naturelle : N

4) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par un quadrillage fin conformément à la légende.

5) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

## **ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 5- DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES**

### ***CHEMINEMENTS PIETONNIERS PROTEGES (L.123-1-5°)***

Les cheminements piétonniers existants à conserver ne peuvent être aliénés, voire supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée, soit par le maintien du droit de passage, soit par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.

### ***MONUMENTS ET ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER (L.123-1-5°)***

- Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée au plan de zonage en application du 5° de l'article L. 123-1 doivent être précédés d'un permis de démolir en vertu de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 5° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

### ***RISQUE NATUREL RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX***

La commune est concernée par un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction pour les bâtiments neufs.

### ***RISQUES LIES AUX CAVITES SOUTERRAINES***

Certaines parties de la commune sont concernées par un plan de prévention des risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées (périmètre approuvé par arrêté préfectoral n° 87-073 du 8 avril 1987.) Ce périmètre figure en annexe du PLU.

A l'intérieur des zones de risques, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

### ***RISQUES LIES AU GYPSE***

Certaines parties de la commune (zone N au Nord du territoire) sont concernées par des risques liés à la présence de gypse. Le périmètre impacté figure en annexe du PLU.

A l'intérieur des zones de risques, toutes dispositions devront être prises pour assurer la stabilité des constructions et installations autorisées. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation

de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

## TITRE 2

### II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine correspondant aux parties anciennes du bourg et du hameau de Vaux
- **UB** : zone urbaine d'habitat individuel et collectif récent
- **UC** : zone résidentielle d'habitat individuel
- **UI** : zone urbaine à vocation d'activités

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux parties anciennes du bourg de CHAMPAGNE SUR OISE (rue des Martyrs, rue Jules Picard et rue Engenest ; partie du bourg autour de l'église) ainsi qu'à la partie ancienne du hameau de Vaux. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales ou artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat, et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

Cette zone, caractérisée par un tissu urbain de type ancien, comprend un habitat individuel souvent mitoyen. Elle présente une densité importante et les constructions sont souvent édifiées à l'alignement des voies, soit en façade sur rue soit en pignon sur rue.

Le règlement vise à maintenir l'aspect traditionnel du village, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de CHAMPAGNE SUR OISE.

A cet effet des éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme.

Le territoire communal est partiellement couvert par un périmètre de protection des monuments historiques qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU (voir annexe). L'avis conforme de l'ABF sera requis pour tout projet situé dans ce périmètre.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitat léger de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

### ARTICLE UA-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 3 logements ou plus, 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-dessous.

## **PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES**

### **Protection des champs captants**

- Une partie de la zone UA est couverte par le périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

- Un captage d'alimentation en eau potable est situé sur la commune, rue du Chemin vert. Il n'existe pas pour le moment de servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection autour du captage. Néanmoins, trois périmètres de protection réglementaires sont proposés (protection immédiate, rapprochée et éloignée). Dans l'attente d'une servitude d'utilité publique concernant ces périmètres, le Préfet à connaissance du Préfet indique qu'il convient d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

### **Risque d'inondation pluviale.**

Une partie de la zone UA est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques).

En zone urbaine, toute construction ainsi que tous remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs seront interdites sur une distance de 5 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage.

Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à ces dispositions si toutes les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et à condition de ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

### **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares**

"En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de cinquante mètres des lisières des bois et des forêts de plus de cent hectares est proscrite".

### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

### **Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Un seul accès véhicules sera autorisé, sauf pour l'habitat collectif.

#### Sentes et chemins

Des sentes piétonnes à préserver sont repérées au plan de zonage en application de l'article L. 123.1-5° du code de l'urbanisme.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

### ARTICLE UA-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, une étude pédologique devra être jointe à toutes demandes de permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

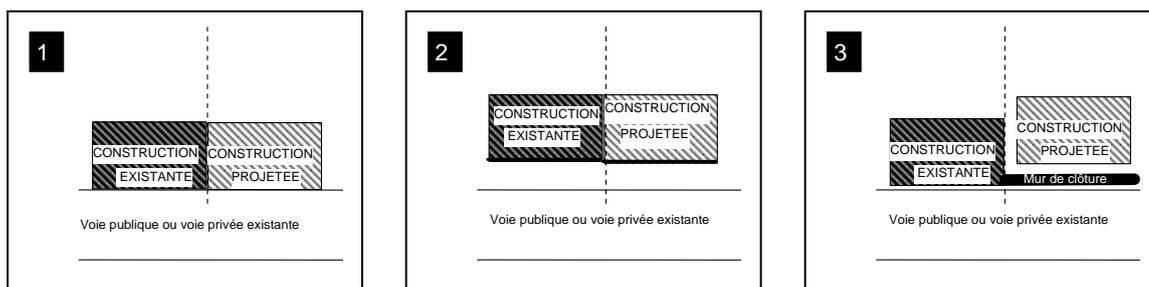
### 3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## ARTICLE UA-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- 1- soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation générale ou de l'emprise publique, existantes ou à créer, soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
- 2- soit en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.
- 3- soit en retrait de l'alignement de la voie ouverte à la circulation générale ou de l'emprise publique, à condition que la continuité visuelle de l'alignement soit assurée par la construction d'un mur de clôture dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes.



En outre, les constructions doivent être implantées dans leur totalité à une distance maximale de 25 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer et des voies privées ouvertes à la circulation publique existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics, à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, à l'aménagement et l'extension des constructions existantes, ainsi qu'aux bâtiments annexes d'une surface au sol maximum de 12m<sup>2</sup> (garages, abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation.

Néanmoins, pour des raisons de sécurité routière, après avis du gestionnaire de la voie, il pourra être imposé un retrait suffisant pour l'implantation des garages.

## ARTICLE UA-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. Si un retrait est appliqué, une marge d'isolement doit être respectée.

En fond de terrain, une marge d'isolement doit être respectée.

Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir définition et schéma en annexe I)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitations ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

#### CAS PARTICULIERS

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

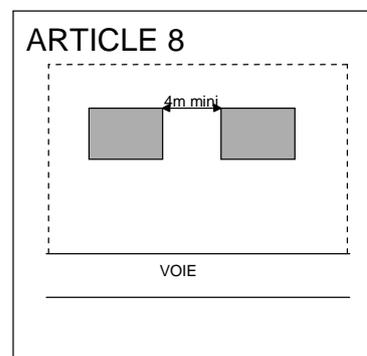
- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux ainsi qu'aux bâtiments annexes (abris de jardin, bûchers dès lors que leur surface au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, piscine non couverte...) des constructions à destination d'habitation.

#### ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup> (, abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation, à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, ni aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux.



#### ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65 % de la superficie totale du terrain. Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

#### ARTICLE UA-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit. Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants.

La hauteur des constructions à usage de logement social ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 7 m (10 m pour le logement social) et la hauteur prise en aval 10 m (13 m pour le logement social)..

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux.
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre,
- l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement.
-

## **ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire 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 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 ».

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont exemptés des règles énoncées dans le présent article sous réserve de la protection des sites et des paysages.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

D'une façon générale, les constructions neuves doivent s'harmoniser avec le bâti traditionnel existant. Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Exceptionnellement, les dispositions suivantes pourront ne pas être imposées en cas de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural aura été particulièrement étudiée.

### **1. - Pour les constructions neuves**

#### **1.1. S'agissant des constructions principales**

##### **1.1.1. - Les toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception

Les toitures des bâtiments principaux et de leurs extensions seront à pans. Les pentes seront comprises entre 30 et 45 °, sauf pour les appentis dont la pente pourra être plus faible

Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents.

Les toitures terrasse sont autorisées sous réserve d'un parti architectural soigné et qu'elles soient végétalisées.

Les toitures doivent être recouvertes par des tuiles, ou en ardoise ou en zinc, ou matériaux d'aspect similaire

La couleur des tuiles doit se situer dans la gamme de teintes caractéristiques des tuiles traditionnelles de la commune : tirant sur l'orangé, terre de Siègne...

Les descentes des eaux pluviales doivent être placées, soit de préférence aux angles des façades ou des pignons, soit en limite parcellaire, positionnées verticalement, et être de même couleur et aspect que les gouttières.

Lorsque l'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit, la somme des largeurs de ceux-ci ne peut excéder, par versant, la moitié de la longueur du faîtage. Ces châssis doivent d'intégrer dans le plan de la toiture.

Les houteaux, lucarnes rampantes et chiens assis sont interdits.

#### **1-1-2 La façade**

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

### 1.1.3. - Les ouvertures

#### ➤ La composition

Pour les murs gouttereaux, les linteaux de fenêtres principales doivent être alignés sur une même ligne horizontale.

Les fenêtres principales et secondaires ainsi que les portes doivent être axées verticalement les unes par rapport aux autres.

Une même façade ne peut recevoir que trois types d'ouvertures au maximum non compris les portes, portes de garage et lucarnes.

#### ➤ Les proportions

A l'exception des portes de garage et des portes charretières, les ouvertures de portes, fenêtres et porte-fenêtres doivent être plus hautes que larges

#### ➤ L'aspect

La teinte des menuiseries fixes et ouvrantes doit être discrète et en harmonie avec l'environnement immédiat. Elle peut être soit identique à celle des volets, de nuance plus claire ou plus foncée, soit en contraste.

L'ensemble des menuiseries d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique. Cette gamme des teintes doit respecter celle des constructions environnantes.

Pour des motifs d'ordre esthétique, l'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

Les carreaux de verre doivent être plus hauts que larges.

Les portes charretières doivent être en harmonie avec les couleurs de l'environnement immédiat.

### 1.1.4. - Les volets

Les volets roulants à coffre extérieur apparent visibles des voies sont interdits, sauf en cas de contrainte technique justifiée, auquel cas ils seront autorisés sous réserve de s'intégrer dans le coffret de la fenêtre sans débord.

L'ensemble des façades d'un même bâtiment doit adopter un même type de volet, soit persienné ou partiellement persienné, soit à lattes verticales, soit à écharpes.

L'ensemble des volets d'un même bâtiment doit adopter une teinte unique.

La gamme des couleurs est celle retenue pour les menuiseries.

### 1.1.5. - Les garde-corps

Pour des motifs d'ordre esthétique, seuls sont autorisés les garde-corps traditionnels, en métal.

Sont interdits :

- les barres simples à chaque fois qu'il est possible d'installer un garde-corps ouvragé ;
- les garde-corps en saillie par rapport au plan de la façade.

#### **1.1.6. - Les devantures commerciales (12)**

Les devantures commerciales (façades, enseignes, ouvertures, publicités,...) devront respecter les principes définis par la charte des devantures commerciales annexée au présent règlement.

### **1.2. - S'agissant des clôtures**

Les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m à **partir du terrain naturel, sauf contraintes techniques liées à un fort dénivelé.**

#### **Les clôtures sur rue :**

En bordure des voies, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein réalisé en matériaux ayant l'aspect des moellons de pays apparents ou de maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre ; des éléments limités (pilastres, soubassements, chaperons) sont autorisés en briques anciennes rouge foncé.
- Soit d'un muret surmonté d'une structure ajourée (grillage en fer forgé, bois, etc) ; la hauteur du muret sera égal à 1/3 de la hauteur totale de la clôture
- Soit d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails,...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

#### **Les clôtures en limites séparatives :**

En sus des propositions énoncées ci-dessus pour les clôtures sur rue, il peut être utilisé un grillage non rigide d'une hauteur maximum de 2.00 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales (cf annexe IV).

En tout état de cause pour des motifs d'ordre esthétique, sont notamment interdites pour les clôtures sur rue et en limites séparatives les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanche, plaques de fibrociment, parpaings nus, grillage à poules ....de même que les canisses en bambou ou en plastique.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements collectifs de superstructures pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

#### **1.2.1. - Traitement des chaperons**

Un chaperon doit recouvrir les murs pleins toute hauteur, les clôtures composées d'un soubassement surmonté d'une grille, ainsi que les piliers encadrant les ouvertures. Ils peuvent présenter un ou deux pans.

#### **1.2.2. - Les ouvertures**

Des piliers en maçonnerie de pierre ou en béton enduit doivent encadrer les ouvertures, ainsi que rythmer le linéaire de clôture.

La finition des piliers en béton doit être identique à celle des murs du bâtiment principal ou recevoir une teinte de nature légèrement nuancée.

### **1.2.3. - Les ouvrages de fermeture**

D'une manière générale, et plus particulièrement pour les clôtures constituées d'un mur toute hauteur, les ouvrages de fermeture doivent avoir la même hauteur que la clôture.

La hauteur de la partie pleine des portes doit être à la même hauteur que celle du mur supportant la grille. Les portails et portillons doivent être colorés à l'aide d'une lasure ou d'une peinture. Toute imitation métal est interdite.

Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

### **1.3. - S'agissant des antennes paraboliques**

Elles doivent être installées soit de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, soit en toiture, sauf impossibilité technique dûment justifiée. »

### **1.4. - Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation**

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles du présent article.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect identique à celui de la construction principale. »

### **1.5. - S'agissant des verrières**

Les verrières intégrées dans un pan de toiture sont seulement autorisées sur l'arrière des bâtiments, sous réserve qu'elles couvrent une surface inférieure à 30% du pan de toiture.

## **2. - Pour les constructions existantes**

Les dispositions relatives aux constructions neuves sont applicables pour tous travaux, notamment ceux soumis à déclaration ou à autorisation, de quelque nature qu'ils soient, portant sur l'existant des constructions, de même que pour toute extension sauf si le maître d'ouvrage démontre qu'il existe une impossibilité de nature technique, architecturale, environnementale ou autre.

## **3. - Pour les éléments remarquables**

Tout élément remarquable figurant sur les documents graphiques doit être préservé ou réhabilité dans le respect de ses spécificités originelles, notamment, maintien des formes, pentes et couvertures des toitures, remplacement à l'identique.

Les clôtures repérées doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en autorise pas la conservation.

## **4. Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## 5. Exemptions

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, auvents et marquises
- aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.
- aux équipements publics, de voirie et de réseau.

## ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT

### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

### 2 - Nombre d'emplacements

#### Constructions à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le tableau ci-dessous.

Type de logement et surface	Logements de surface de plancher inférieure à 60 m <sup>2</sup>	Logements de surface de plancher supérieure à 60 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement	1 place par logement	1 place + 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire

Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : une place pour 3 chambres

En outre, dans le cas des opérations de constructions groupées, à l'exception des logements sociaux, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public.

#### Constructions à destination de commerces d'une surface de vente de plus de 100 m<sup>2</sup> de bureaux, de services et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche de 50 chambres.

Il sera créé 10 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

**Stationnement des cycles**

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Construction à destination d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1,5 place par logement minimum et un local de 10 m<sup>2</sup> minimum

- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Les caractéristiques du stationnement vélo devront répondre aux exigences définies aux articles R.111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace dédié au stationnement des vélos doit posséder une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Locaux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m<sup>2</sup> pour 3 logements.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité ainsi que des possibilités de desserte en transport en commun.

**ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

**2- Espaces boisés et éléments de paysage protégés au titre de l'article L123.1-5° du code de l'urbanisme**

- Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 12/14.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 5° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

**3- Espaces libres et plantations**

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UA-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Dans les opérations de constructions groupées couvrant une superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup> et faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et planté de façon appropriée.

Les haies seront composées essentiellement d'essences locales (cf annexe IV)

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, de voirie et de réseaux.

### **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

#### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

#### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension du bourg ancien de CHAMPAGNE SUR OISE composée d'habitat individuel et d'habitat collectif bas. Il s'agit d'une zone affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales ou artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat, et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

L'habitat y est de manière générale implanté en retrait de l'alignement des voies.

La zone UB comprend le secteur UBa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 9.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Le règlement vise également à maintenir l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de CHAMPAGNE SUR OISE. A cet effet des éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme.

Le territoire communal est partiellement couvert par un périmètre de protection des monuments historiques qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU (voir annexe).L'avis conforme de l'ABF sera requis pour tout projet situé dans ce périmètre.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitat léger de loisirs

En outre, dans les parties soumises au plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (PPRIVO), tout aménagement et toute construction non autorisés dans le règlement du PPRI sont interdits.

#### ARTICLE UB-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 3 logements ou plus, 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits

- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-dessous.

## **PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES**

### **PPRIVO**

Une partie de la zone UB est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

### **Protection des champs captants**

- Une partie de la zone UB est couverte par le périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

- Un captage d'alimentation en eau potable est situé sur la commune, rue du Chemin vert. Il n'existe pas pour le moment de servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection autour du captage. Néanmoins, trois périmètres de protection réglementaires sont proposés (protection immédiate, rapprochée et éloignée). Dans l'attente d'une servitude d'utilité publique concernant ces périmètres, le Porter à connaissance du Préfet indique qu'il convient d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

### **Risque d'inondation pluviale.**

Une partie de la zone UB est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques).

En zone urbaine, toute construction ainsi que tous remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs seront interdites sur une distance de 5 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage.

Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à ces dispositions si toutes les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et à condition de ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

### **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares**

"En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de cinquante mètres des lisières des bois et des forêts de plus de cent hectares est proscrite".

### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

### **Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Un seul accès véhicules sera autorisé, sauf pour l'habitat collectif.

#### Sentes et chemins

Des sentes piétonnes à préserver sont repérées au plan de zonage en application de l'article L. 123.1-5° du code de l'urbanisme.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

### ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur ; une étude pédologique devra être jointe à toutes demandes de permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE UB-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées dans leur intégralité dans une bande comprise entre 5 m et 25 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer et des voies privées ouvertes à la circulation publique existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU.

Les constructions pourront cependant s'édifier à l'alignement pour assurer la continuité du front bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué
- aux opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- aux constructions à destination d'équipements publics,
- aux bâtiments annexes (abris de jardin, bûchers d'une surface au sol maximum de 12m<sup>2</sup>, garages ...) des constructions à destination d'habitation,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants

### **2. Implantation par rapport aux voies classées à grande circulation :**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de la limite d'emprise de la RD4.
- Voies ferrées : les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

## **ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. A défaut des marges d'isolement s'imposent.

En fond de terrain, une marge d'isolement doit obligatoirement être respectée.

Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir définition et schéma en annexe I)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitations ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

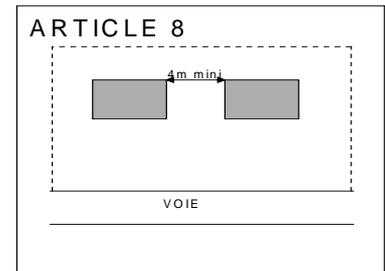
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux, ainsi qu'aux bâtiments annexes (abris de jardin, bûchers dès lors que leur surface n'excède pas 12 m<sup>2</sup> garage, piscine non couverte...) des constructions à destination d'habitation.

## ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup> (abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation, à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, ni aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux.



## ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 1. Zone UB hors secteur UBa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale du terrain.

### 2. Secteur UBa

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

### 3. Zone UB et secteur UBa

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

## ARTICLE UB-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. Zone UB hors secteur UBa

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage de logement social ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 7 m (10 m pour le logement social) et la hauteur prise en aval 10 m (13 m pour le logement social).

### 2. Secteur UBa

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou bâtiments existants.

### 3. Zone UB et secteur UBa

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.
- L'extension ou l'aménagement des constructions existantes, dans la limite de la hauteur effective du bâtiment principal.

## **ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire 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 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 ».

### 1. Bâti ancien traditionnel

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) sur le bâti ancien traditionnel devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- Les couleurs et matériaux des façades seront harmonisés avec les constructions existantes restées dans leur état originel (enduit traditionnel plâtre ou hydraulique d'aspect gratté, couleur grège, beige ou sable).
- La création d'ouvertures en façade sera faite en respectant les proportions relevées dans le vieux village
- Les toitures des bâtiments principaux et de leurs extensions seront à pans. Les pentes seront comprises entre 30 et 45 °, sauf pour les appentis dont la pente pourra être plus faible. Les matériaux utilisés seront la tuile, l'ardoise ou le zinc, ou matériaux d'aspect similaire
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents.
- Les toitures des extensions, des bâtiments réhabilités ou reconstruits après sinistre devront être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale ou originelle.

### 2. Les autres bâtiments

Les autres bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

#### Forme et volume des constructions

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

#### Toiture et couverture

- Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 30° et 45° degrés, hors appentis dont la pente de toiture pourra être inférieure.

Les toitures doivent être recouvertes par des tuiles, en ardoise, en zinc, ou matériaux d'aspect similaire.

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture tout en respectant le rythme vertical des ouvertures de façade.

### Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

### 3. Clôtures et portails

Les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m **à partir du terrain naturel, sauf contraintes techniques liées à un fort dénivelé.**

#### Les clôtures sur rue :

En bordure des voies, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein réalisé en matériaux ayant l'aspect des moellons de pays apparents ou de maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre ; des éléments limités (pilastres, soubassements, chaperons) sont autorisés en briques anciennes rouge foncé.
- Soit d'un muret surmonté d'une structure ajourée (grillage en fer forgé, bois, etc) ; la hauteur du muret sera égal à 1/3 de la hauteur totale de la clôture
- Soit d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails,...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

Le long des limites séparatives, en sus des prescriptions énoncées ci-dessus pour les clôtures édifiées le long des voies de desserte, il peut être utilisé un grillage non rigide d'une hauteur maximum de 2.00 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales (cf annexe IV).

En tout état de cause pour des motifs d'ordre esthétique, sont notamment interdites pour les clôtures sur rue et en limites séparatives les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanche, plaques de fibrociment, parpaings nus, grillage à poules ....de même que les canisses en bambou ou en plastique.

### **4. Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation**

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles du présent article.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect identique à celui de la construction principale. »

### 5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, soit en toiture, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

## **6. Exemptions**

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, auvents et marquises
- aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage,
- aux équipements publics, de voirie et de réseaux

## **ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT**

### ***1 - Principes***

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

### ***2 - Nombre d'emplacements***

#### Constructions à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le tableau ci-dessous.

Type de logement et surface	Logements de surface de plancher inférieure à 60 m <sup>2</sup>	Logements de surface de plancher supérieure à 60 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement	1 place par logement	1 place + 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire

Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : une place pour 3 chambres

En outre, dans le cas des opérations de construction groupées, à l'exception des logements sociaux, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public.

#### Constructions à destination de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche de 50 chambres.

Il sera créé 10 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

#### Stationnement des cycles

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Construction à destination d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1,5 place par logement minimum et un local de 10 m<sup>2</sup> minimum

- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Les caractéristiques du stationnement vélo devront répondre aux exigences définies aux articles R.111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace dédié au stationnement des vélos doit posséder une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

#### Locaux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m<sup>2</sup> pour 3 logements.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements publics de voirie et de réseaux. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité ainsi que des possibilités de desserte en transport en commun.

## **ARTICLE UB-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **2- Espaces boisés et éléments de paysage protégés au titre de l'article L123.1-5° du code de l'urbanisme**

- Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 12/14.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 5° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **3- Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

25% au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

En outre, dans les opérations de constructions groupées couvrant une superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup> et faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et planté de façon appropriée.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UB-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les haies seront composées essentiellement d'essences locales (cf annexe IV)

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, de voirie et de réseaux.

### **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

#### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

#### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone résidentielle affectée essentiellement à l'habitation ainsi qu'aux activités commerciales ou artisanales compatibles avec le voisinage de l'habitat, et aux équipements collectifs qui en sont le complément naturel.

L'habitat y est de manière générale implanté en retrait de l'alignement des voies.

La zone UC comprend les secteurs UCa, UCb, UCb1 et UCc qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2, 9 et 10 afin de maintenir une densité urbaine différenciée selon les secteurs.

Le règlement vise à maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Le règlement vise également à maintenir l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de CHAMPAGNE SUR OISE.

A cet effet des éléments de paysage, bâtiments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5° du Code de l'Urbanisme.

Le territoire communal est partiellement couvert par un périmètre de protection des monuments historiques qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU (voir annexe). L'avis conforme de l'ABF sera requis pour tout projet situé dans ce périmètre.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitat léger de loisirs

En outre, dans les parties du secteur UCa soumises au plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (PPRIVO), tout aménagement et toute construction non autorisés dans le règlement du PPRi sont interdits.

#### ARTICLE UC-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 3 logements ou plus, 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits

- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables. (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-dessous.

## **PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES**

### **PPRIVO**

Une partie de la zone UC est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

#### **Protection des champs captants**

- Une partie du secteur UCa est couverte par le périmètre de protection rapprochée des champs captants de Méry sur Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

- Un captage d'alimentation en eau potable est situé sur la commune, rue du Chemin vert. Il n'existe pas pour le moment de servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection autour du captage. Néanmoins, trois périmètres de protection réglementaires sont proposés (protection immédiate, rapprochée et éloignée). Dans l'attente d'une servitude d'utilité publique concernant ces périmètres, le Porter à connaissance du Préfet indique qu'il convient d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

#### **Risque d'inondation pluviale.**

Une partie de la zone UC est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques).

En zone urbaine, toute construction ainsi que tous remblais et clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs seront interdites sur une distance de 5 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur le plan de zonage.

Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à ces dispositions si toutes les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et à condition de ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

#### **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares**

"En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de cinquante mètres des lisières des bois et des forêts de plus de cent hectares est proscrite".

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

#### **Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC-3- ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Un seul accès véhicules sera autorisé, sauf pour l'habitat collectif.

#### Sentes et chemins

Des sentes piétonnes à préserver sont repérées au plan de zonage en application de l'article L. 123.1-5° du code de l'urbanisme.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

### ARTICLE UC-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur ; une étude pédologique devra être jointe à toutes demandes de permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

##### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE UC-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être édifiées dans leur intégralité dans une bande comprise entre 5 m et 25 m de la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer et des voies privées ouvertes à la circulation publique existantes à la date d'approbation de la modification n°2 du PLU. Les constructions pourront cependant s'édifier à l'alignement pour assurer la continuité du front bâti existant.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué
- aux opérations groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée
- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... qui peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.
- aux constructions à destination d'équipements publics,
- aux bâtiments annexes (abris de jardin, bûchers d'une surface au sol maximum de 12 m<sup>2</sup>, garages ...) des constructions à destination d'habitation,
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants

### **2. Implantation par rapport aux voies classées à grande circulation :**

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de la limite d'emprise de la RD4.
- Voies ferrées : les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

## **ARTICLE UC-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales. A défaut, des marges d'isolement s'imposent.

En fond de terrain, une marge d'isolement doit être respectée.

Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir définition et schéma en annexe I)

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitations ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,

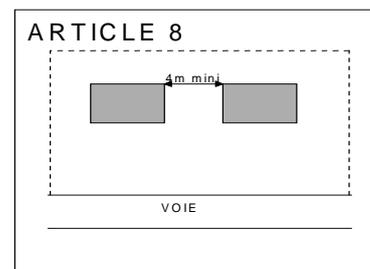
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux ainsi qu'aux bâtiments annexes (abris de jardin, bûchers, dès lors que leur surface n'excède pas 12 m<sup>2</sup> garage, piscine non couverte...) des constructions à destination d'habitation.

### ARTICLE UC-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup> (abris de jardin, bûchers, ...) des constructions à destination d'habitation, à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, ni aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux



### ARTICLE UC-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

35 % de la superficie totale du terrain en zone UC

30 % en secteur UCa

15 % en secteurs UCb et UCb1

10 % en secteur UCc

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

### ARTICLE UC-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à usage de logement social ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 7 m (10 m pour le logement social) et la hauteur prise en aval 10 m (13 m pour le logement social).

En secteur UCb, pour la cité EDF classée au titre de l'article L 123-1-5° du code de l'urbanisme, le niveau des constructions ne doit pas excéder le rez-de-chaussée.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.
- l'extension ou l'aménagement des constructions existantes, dans la limite de la hauteur effective du bâtiment principal.

### ARTICLE UC-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire 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 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 ».

## 1. Bâti ancien traditionnel

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) sur le bâti ancien traditionnel devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- Les couleurs et matériaux des façades seront harmonisés avec les constructions existantes restées dans leur état originel (enduit traditionnel plâtre ou hydraulique d'aspect gratté, couleur grège, beige ou sable).
- La création d'ouvertures en façade sera faite en respectant les proportions relevées dans le vieux village
- Les toitures des bâtiments principaux et de leurs extensions seront à pans. Les pentes seront comprises entre 30 et 45 °, sauf pour les appentis dont la pente pourra être plus faible. Les matériaux utilisés seront la tuile, l'ardoise ou le zinc, ou matériaux d'aspect similaire
- 
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents.
- Les toitures des bâtiments réhabilités ou reconstruits après sinistre devront être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale ou originelle.

## 2. Les autres bâtiments

Les autres bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

### Forme et volume des constructions

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

### Toiture et couverture

- Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 30° et 45° degrés, hors appentis dont la pente de toiture pourra être inférieure.

- Les toitures doivent être recouvertes par des tuiles, ardoises ou zinc, ou matériaux d'aspect similaire

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture tout en respectant le rythme vertical des ouvertures de façade.

### Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

### **3. Clôtures et portails**

Les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m à partir du terrain naturel, sauf contraintes techniques liées à un fort dénivelé.

#### **Les clôtures sur rue :**

En bordure des voies, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein réalisé en matériaux ayant l'aspect des moellons de pays apparents ou de maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre ; des éléments limités (pilastres, soubassements, chaperons) sont autorisés en briques anciennes rouge foncé.
- Soit d'un muret surmonté d'une structure ajourée (grillage en fer forgé, bois, etc) ; la hauteur du muret sera égal à 1/3 de la hauteur totale de la clôture
- Soit d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails,...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

Le long des limites séparatives, en sus des prescriptions énoncées ci-dessus pour les clôtures édifiées le long des voies de desserte, il peut être utilisé un grillage non rigide d'une hauteur maximum de 2,00 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales (cf annexe IV).

En tout état de cause pour des motifs d'ordre esthétique, sont notamment interdites pour les clôtures sur rue et en limites séparatives les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanche, plaques de fibrociment, parpaings nus, grillage à poules ....de même que les canisses en bambou ou en plastique.

### **4. Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation**

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles du présent article.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect identique à celui de la construction principale. »

### **5. Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, soit en toiture, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

### **6. Cité EDF**

En secteur UCb, pour la cité EDF classée au titre de l'article L 123-1-5° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- les toitures à pans sont interdites
- les clôtures seront composées d'un grillage vert comme à l'origine

## **7. Exemptions**

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, auvents et marquises
- aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage
- aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

## **ARTICLE UC-12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### Constructions à destination d'habitation

Le nombre de places de stationnement est fixé dans le tableau ci-dessous.

Type de logement et surface	Logements de surface de plancher inférieure à 60 m <sup>2</sup>	Logements de surface de plancher supérieure à 60 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement	1 place par logement	1 place + 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire

Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : une place pour 3 chambres

En outre, dans le cas des opérations de construction groupées, à l'exception des logements sociaux, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public.

#### Constructions à destination de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche de 50 chambres.

Il sera créé 10 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

#### Stationnement des cycles

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

- Construction à destination d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1,5 place par logement minimum et un local de 10 m<sup>2</sup> minimum
- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les caractéristiques du stationnement vélo devront répondre aux exigences définies aux articles R.111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace dédié au stationnement des vélos doit posséder une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

#### Locaux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m<sup>2</sup> pour 3 logements.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements publics de voirie et de réseaux. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité ainsi que des possibilités de desserte en transport en commun.

## **ARTICLE UC-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### ***1- Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme.

### ***2- Espaces boisés et éléments de paysage protégés au titre de l'article L123.1-5° du code de l'urbanisme***

- Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 12/14.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 5° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### ***3- Espaces libres et plantations***

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

40% au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

En outre, dans les opérations de constructions groupées couvrant une superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup> et faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et planté de façon appropriée.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article UC-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement. Ces plantations seront organisées selon un projet paysager adapté.

Les haies seront composées essentiellement d'essences locales (cf annexe IV)

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, de voirie et de réseaux.

### **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

#### **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

#### **ARTICLE UC 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités industrielles, commerciales, artisanales, ainsi que des bureaux, entrepôts et activités supports.

Limitée à l'Ouest par la RD 301, cette zone est déjà largement occupée par ces types d'activités.

Cette zone UI comprend un secteur UIa qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 7, 9 et 10

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UI-2
- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les parcs d'attraction ouverts au public.

En outre, dans les parties soumises au plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (PPRIVO), tout aménagement et toute construction non autorisés dans le règlement du PPRI sont interdits.

#### ARTICLE UI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées :
  - soit dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).
  - soit dans la zone spéciale de recherche et d'exposition de carrières de sable et graviers d'alluvions définie par décret en Conseil d'Etat du 11 avril 1969.

#### *Protections, risques, nuisances*

##### **PPRIVO**

Une partie de la zone UI est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

#### **Protection des champs captants**

- Une partie de la zone UI est couverte par le périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

- Un captage d'alimentation en eau potable est situé sur la commune, rue du Chemin vert. Il n'existe pas pour le moment de servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection autour du captage. Néanmoins, trois périmètres de protection réglementaires sont proposés (protection immédiate, rapprochée et éloignée). Dans l'attente d'une servitude d'utilité publique concernant ces périmètres, le Porter à connaissance du Préfet indique qu'il convient d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

#### **Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UI-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

## ARTICLE UI-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

#### a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence d'un tel réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prendra à sa charge la réalisation des ouvrages nécessaires.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## ARTICLE UI-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée par rapport à l'alignement à une distance au moins égale à la hauteur des bâtiments avec un minimum de 6 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

### **Implantation par rapport à la RD4, à la RD 301 et aux voies ferrées :**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.
- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de la limite d'emprise de la RD4.
- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 25 m de la limite d'emprise de la RD 301.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'infrastructures et de superstructures.

## ARTICLE UI-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur U1a, les constructions peuvent être implantées en limite séparative. A défaut des marges d'isolement doivent être respectées.

Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir définition et schéma en annexe I) :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitations ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises pour la construction de tout type d'équipement collectif ou nécessaire aux services publics.

### **ARTICLE UI-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété ne doit pas être inférieure à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m s'il s'agit d'une façade aveugle.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> (, abris de jardin, bûchers,...) des constructions à destination d'habitation ni aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

### **ARTICLE UI-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la surface du terrain.

Dans le secteur U1a, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface du terrain.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction après sinistre dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

### **ARTICLE UI-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Seul le secteur U1a est réglementé.

**En secteur U1a**, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 10 m à l'égout du toit.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions, aux installations ou équipements lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

### **ARTICLE UI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire 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 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 ».

#### Clôtures et portails

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Elles ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur, sauf contraintes techniques particulières.

Ne sont autorisées que :

- les haies vives ou taillées doublées ou non de grillage,
- les clôtures métalliques rigides (treillis soudé plastifié) de teinte sombre.

#### Dispositions diverses

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

## **ARTICLE UI-12 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

### **2 - Nombre d'emplacements**

#### Pour les constructions à destination de bureau

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Pour les constructions à destination commerciale d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente

1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Nonobstant toute disposition contraire, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

#### Pour les constructions à destination d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :

- a) les véhicules de livraison et de services,
- b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
- c) les véhicules des visiteurs
- d) les véhicules à deux roues (aire de stationnement couverte)

#### Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- a) En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modifications de volume (extension ou surélévation) les normes précitées ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- b) En cas de travaux ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

## **ARTICLE UI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1- Espaces boisés classés**

Sans objet.

### **2- Espaces libres et plantations**

L'aménagement de cette zone devra respecter les obligations de planter, repérés sur les documents graphiques du PLU.

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnées de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

A cet effet l'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 20 % de la totalité de la parcelle.

La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée en espace vert sur au moins 40 % de sa superficie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement. Les arbres seront disposés à proximité des aires de stationnement.

## **SECTEUR U1a**

### Obligations de planter indiquées au plan

Les marges plantées prévues en limite de la zone industrielle doivent comporter des arbres de haute tige et des plantations d'arbustes sur une profondeur de 5 m.

Des voies de circulation et des équipements liés aux réseaux peuvent y être autorisés dans la limite maximum de 30 % de la superficie de la servitude.

En aucun point, ils ne jouxtent la limite parcellaire et ne peuvent interrompre la structure végétale.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

## **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

### **ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## TITRE 3

### III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones à urbaniser du PLU :

- **IAU** : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **IAUE** : zone à urbaniser à vocation principale d'équipements collectifs dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **IAUI** : zone à urbaniser à vocation principale d'activités dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- **2AU** : zone non équipée à vocation principale d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 1AU est destinée à permettre le développement de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'habitat), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

La zone 1AU comprend le secteur 1AUa (Gaudines) qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 9 et 10.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

L'A16 étant classée autoroute, la RD 301 et la RD4 étant classées voies à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de la zone 1AU de la « Plaine des Branlards » devra respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

En outre, dans les parties soumises au plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (PPRIVO), tout aménagement et toute construction non autorisés dans le règlement du PPRI sont interdits.

## **ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que lors de la réalisation d'un programme de 3 logements ou plus, 30% du nombre total de logements soit affecté à du logement locatif social (au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition que soient réalisés les équipements nécessaires et les orientations d'aménagement définies dans le présent Plan Local d'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent également prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-dessous.

### **PROTECTIONS - RISQUES ET NUISANCES**

#### **PPRIVO**

Une partie de la zone 1AU est couverte par la zone turquoise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), du plan de prévention du risque inondation de la Vallée de l'Oise approuvé le 5/07/07. Ce PPRI s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

#### **Protection des champs captants**

- Une partie de la zone 1AU est couverte par le périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

- Un captage d'alimentation en eau potable est situé à proximité de la zone 1AU des Basses Coutures. Il n'existe pas pour le moment de servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection autour du captage. Néanmoins, trois périmètres de protection réglementaires sont proposés (protection immédiate, rapprochée et éloignée). Dans l'attente d'une servitude d'utilité publique concernant ces périmètres, le Porter à connaissance du Préfet indique qu'il convient d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

#### **Risque d'inondation pluviale**

Le secteur 1AUa est concerné par un aléa d'inondation supposé lié à un axe d'écoulement pluvial (matérialisé sur les documents graphiques).

Dans ce secteur où le ruissellement se concentre sur la rue des Gaudines, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements (notamment les soupiraux et les portes de garage) sont interdites sur une distance de 10 m de part et d'autre du bord de cette voie. Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être généralement suffisante.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction. C'est le cas des équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que des opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant une étude d'impact, si cette étude comporte un volet hydraulique précisant l'axe d'écoulement et les techniques mises en œuvre pour assurer : la mise hors d'eau des constructions futures, les conditions de gestion et d'évacuation des eaux de ruissellement et l'absence d'impact négatif en périphérie ou en aval de l'opération.

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

**Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Un seul accès véhicules sera autorisé, sauf pour l'habitat collectif.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

**ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX*****1- Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

***2 - Assainissement******a) Eaux usées***

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

### *b) Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 m de la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou à créer. Cette distance est fixée à 10 m le long de la RD 4, de la rue Pasteur et de la route de Pontoise à Boran (RD4z).

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

## **ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative. A défaut des marges d'isolement s'imposent.

Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir définition et schéma en annexe I) :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

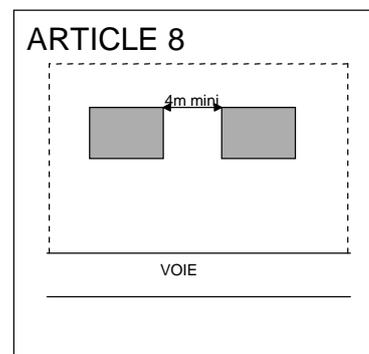
Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitations ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux ainsi qu'aux bâtiments annexes (abris de jardin, bûchers dès lors que leur surface n'excède pas 12 m<sup>2</sup>, garage, piscine non couverte ...) des constructions à destination d'habitation.

### ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes d'une superficie inférieure à 12 m<sup>2</sup> (, abris de jardin, bûchers,...) des constructions à destination d'habitation, ni aux constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux.



### ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone 1AU : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie totale du terrain.

Secteur 1AUa : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

### ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Zone 1AU : la hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Cette hauteur ne doit pas excéder 7 m dans une bande de 20 m à partir du recul de 10 m imposé par rapport à la route de Pontoise à Boran (soit dans une bande de 30 m à partir de la limite d'emprise de la voie).

Secteur 1AUa : la hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions à destination d'équipements publics, de voirie et de réseaux

### ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire 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 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 ».

Les constructions seront conçues soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

#### Forme et volume des constructions

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

#### Toiture et couverture

- Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 30° et 45° degrés, , hors appentis dont la pente de toiture pourra être inférieure..
- Les toitures doivent être recouvertes par des tuiles, en ardoise, en zinc, ou matériaux d'aspect similaire.
- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture tout en respectent le rythme vertical des ouvertures de façade.

#### Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc..).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc..) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

### 3. Clôtures et portails

Les clôtures et portails devront être conçus de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur maximale des clôtures sera de 2 m à partir du terrain naturel, sauf contraintes techniques liées à un fort dénivelé.

#### Les clôtures sur rue :

En bordure des voies, elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein réalisé en matériaux ayant l'aspect des moellons de pays apparents ou de maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre ; des éléments limités (pilastres, soubassements, chaperons) sont autorisés en briques anciennes rouge foncé.
- Soit d'un muret surmonté d'une structure ajourée (grillage en fer forgé, bois, etc) ; la hauteur du muret sera égal à 1/3 de la hauteur totale de la clôture
- Soit d'un grillage rigide doublé ou non d'une haie végétale d'essence locale.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails,...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

Le long des limites séparatives, en sus des prescriptions énoncées ci-dessus pour les clôtures édifiées le long des voies de desserte, il peut être utilisé un grillage non rigide d'une hauteur maximum de 2.00 m doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales (cf annexe IV).

En tout état de cause pour des motifs d'ordre esthétique, sont notamment interdites pour les clôtures sur rue et en limites séparatives les clôtures pleines ou ajourées en béton, palplanche, plaques de fibrociment, parpaings nus, grillage à poules ....de même que les canisses en bambou ou en plastique.

#### 4. Bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol inférieure à 12 m<sup>2</sup> sont exemptés des règles du présent article.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol comprise entre 12 m<sup>2</sup> et 20 m<sup>2</sup> seront en bois ou d'aspect identique à celui de la construction principale.

Les bâtiments annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> seront d'aspect identique à celui de la construction principale. »

#### 5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Les antennes paraboliques doivent être installées soit de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, soit en toiture, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

#### 6. Exemptions

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, auvents et marquises
- aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, transformateurs...), sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage
- aux établissements publics, de voirie ou de réseaux.

### ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT

#### 1 - Principes

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

#### 2 - Nombre d'emplacements

Constructions à destination d'habitation

Type de logement et surface	Logements de surface de plancher inférieure à 60 m <sup>2</sup>	Logements de surface de plancher supérieure à 60 m <sup>2</sup>
Nombre de places de stationnement	1 place par logement	1 place + 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire

Foyers et résidences collectives pour personnes âgées, étudiants, jeunes travailleurs : une place pour 3 chambres

En outre, dans le cas des opérations de construction groupées, à l'exception des logements sociaux, il sera aménagé une place visiteur pour trois logements, libre d'accès depuis le domaine public.

Constructions à destination de commerces, de bureaux, de services et d'artisanat

Il sera créé trois places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche de 50 chambres.

Il sera créé 10 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 5 places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

Stationnement des cycles

Un espace devra être réservé et aménagé pour le stationnement des cycles selon les normes suivantes :

Construction à destination d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1,5 place par logement minimum et un local de 10 m<sup>2</sup> minimum

- Construction à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'hôtel et de restaurant : 5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Les caractéristiques du stationnement vélo devront répondre aux exigences définies aux articles R.111-14-4 et R111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace dédié au stationnement des vélos doit posséder une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Locaux poussettes :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé des locaux pour les poussettes, à raison d'1 m<sup>2</sup> pour 3 logements.

Ne sont pas soumises au présent article les constructions à destination d'équipements publics de voirie et de réseaux. Pour ces constructions, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité ainsi que des possibilités de desserte en transport en commun.

## **ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Espaces libres et plantations***

L'A16 étant classée autoroute, la RD 4 et la RD 301 étant classées voies à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de cette zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières, concernant notamment les obligations de planter, repérés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

En outre, tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

25% au moins de la superficie totale du terrain devra être traitée en espaces verts plantés en pleine terre.

En outre, dans les opérations de constructions groupées couvrant une superficie supérieure à 3000 m<sup>2</sup> et faisant l'objet d'une composition d'ensemble approuvée, une superficie au moins égale à 15 % de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et planté de façon appropriée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement, prévues à l'article 1AU-6 ci-dessus, doivent être traitées en jardin d'agrément.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

Les haies seront composées essentiellement d'essences locales (cf annexe IV)

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics, de voirie et de réseaux.

### **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les toitures terrasses végétalisées devront être des terrasses jardins conformes aux recommandations présentées en annexe du présent règlement.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les aménagements nécessaires pour l'installation des réseaux de communications électroniques par fibre optique devront être réalisés sur le terrain d'assiette de chaque opération d'aménagement d'ensemble.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 1 AUE est destinée à permettre le développement de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (à vocation principale d'équipements collectifs et de services), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

Le territoire communal est partiellement couvert par un périmètre de protection des monuments historiques qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU (voir annexe). L'avis conforme de l'ABF sera requis pour tout projet situé dans ce périmètre.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination agricole
- Les constructions à destination industrielle
- Les constructions à destination d'artisanat
- Les constructions à destination commerciale
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUE-2
- Les constructions à destination d'entrepôts
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les dépôts et les aires de stockage de véhicules neufs ou d'occasion

#### **ARTICLE 1AUE-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.

- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).

### ***Protections, risques, nuisances***

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

#### **Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUE-3- ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès et voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

#### **Sentes et chemins**

Des sentes piétonnes à préserver sont repérées au plan de zonage en application de l'article L. 123.1-5° du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1AUE-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***1- Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### ***2 - Assainissement***

##### ***a) Eaux usées***

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

### **ARTICLE 1AUE-5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE 1AUE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de la voie (publique ou privée) ou de l'emprise publique, existantes ou à créer.

### **ARTICLE 1AUE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait de ces limites.

### **ARTICLE 1AUE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

### **ARTICLE 1AUE-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

### **ARTICLE 1AUE-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+3.

### **ARTICLE 1AUE-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire 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

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 ».

### **Constructions d'équipements collectifs**

Les surhauteurs essentiellement nécessitées par des installations techniques comme ventilation, évacuation des fumées... ne seront pas admises, si elles ne s'intègrent pas dans le parti architectural.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

L'ensemble des volumes construits présentera préférentiellement une seule teinte homogène.

### **Clôtures et portails**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Elles ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur, sauf contraintes techniques particulières.

Ne sont autorisés que :

- les grillages doublés de haies vives ou taillées,
- les clôtures métalliques rigides (treillis soudé plastifié) de teinte sombre.

### **Dispositions diverses**

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages.

En particulier, les panneaux solaires sont autorisés s'ils ne sont pas visibles de la voie et s'ils satisfont aux autres dispositions urbanistiques et architecturales du présent règlement.

## **ARTICLE 1AUE-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE 1AUE-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet

## **2- Espaces libres et plantations**

Tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées

Les aires de stationnement doivent être plantées et paysagées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

Les haies d'essences exotiques (thuyas, cyprès...) sont interdites en bordure des voies.

## **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

### **ARTICLE 1AUE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE 1AUE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 1 AUI, située à l'Est du territoire communal est une zone peu ou pas encore équipée, à vocation dominante d'activités.

Cette zone est urbanisable sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur total de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces publics...

La RD 301 et la RD4 étant classées voies à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de cette zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières repérés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUI-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUI-2
- Les constructions à destination agricole
- L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées
- Les parcs d'attraction ouverts au public

#### **ARTICLE 1AUI-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits
- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la

localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).

Les occupations et utilisations du sol autorisées ci-dessus sont de plus soumises au respect des orientations d'aménagement définies sur la zone.

### ***Protections, risques, nuisances***

#### **Protection des champs captants**

- Un captage d'alimentation en eau potable est situé sur la commune, rue du Chemin vert. Il n'existe pas pour le moment de servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection autour du captage. Néanmoins, trois périmètres de protection réglementaires sont proposés (protection immédiate, rapprochée et éloignée). Dans l'attente d'une servitude d'utilité publique concernant ces périmètres, le Porter à connaissance du Préfet indique qu'il convient d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

#### **Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUI-3- ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées.

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le raccordement de chaque terrain à la voirie de desserte doit permettre la sortie et l'accès de tout véhicule dans des conditions maximales de sécurité.

Les accès sur la RD 4 sont soumis à l'accord du gestionnaire de la voie.

### **ARTICLE 1AUI-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***1- Alimentation en eau potable***

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## **2 - Assainissement**

### a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux résiduelles industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un pré-traitement.

### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source. Le rejet de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Sous réserve d'une étude de faisabilité, une gestion alternative des eaux pluviales (noues, fossés, bassin tampon par exemple) devra ainsi être assurée afin de retarder le ruissellement et limiter les arrivées d'eau à la station d'épuration.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

## **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE 1AUI-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie dans le document « Orientations d'Aménagement » en certains endroits de la zone 1AUI : la façade des constructions doit être édifiée à une distance de 25 m de la RD 301 et de la RD4.

Hormis en ces endroits, les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer.

## **ARTICLE 1AUI-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement suivantes (voir également les définitions et schémas explicatifs reproduits à l'annexe I) :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) des constructions par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 6 m.  
Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 3 m pour les parties de murs ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises :

- si la conception d'un plan d'ensemble le justifie

- pour la réalisation d'une extension, d'une transformation d'une construction existante
- pour la construction de tout type d'équipement collectif ou nécessaire aux services publics.

### **ARTICLE 1AUI-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles ci-après :

- entre deux bâtiments, la distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 6 m.
- entre deux façades, dont l'une au moins est percée de baies, la distance ne peut être inférieure à la hauteur de celle qui fait face à ces baies, avec un minimum de 10 m.

Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises :

- si la conception d'un plan d'ensemble le justifie
- pour la réalisation d'une extension, d'une transformation d'une construction existante
- pour la construction de tout type d'équipement collectif ou nécessaire aux services publics.

### **ARTICLE 1AUI-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol ne devra pas excéder 60 % de la surface du terrain.

### **ARTICLE 1AUI-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions est mesurée au droit de la construction entre l'égout du toit ou l'acrotère et le point le plus bas du terrain naturel initial.

La hauteur ne peut excéder :

- 15 m pour les bâtiments réservés aux activités et locaux annexes,
- 6 m pour les bâtiments à destination d'habitation, bureaux, services, magasins de détails lorsque ceux-ci ne sont pas incorporés ou accolés aux autres constructions.

2. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ne sont pas soumis aux limitations de hauteur.

3. Nonobstant les prescriptions précédentes, des dispositions différentes peuvent être admises si le dépassement est justifié par des contraintes techniques liées à la nature de l'activité envisagée et à la destination de l'ouvrage concerné.

### **ARTICLE 1AUI-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire 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 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 ».

#### 1. Aspect général – Niveau d'implantation

Dans la mesure du possible, les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage et de dépôt seront occultées par l'organisation du plan de masse et par la disposition du bâtiment.

Les surhauteurs essentiellement nécessitées par des installations techniques comme ascenseurs, ventilation, évacuation des fumées... ne seront pas admises, si elles ne s'intègrent pas dans le parti architectural.

La réglementation générale sur les enseignes et pré-enseignes s'applique. Les enseignes sur bâtiments ne pourront jamais dépasser soit le niveau de faitage soit le niveau haut de l'acrotère. Les enseignes sur toitures sont interdites.

Les compteurs électriques doivent être encastrés dans un mur de bâtiment.

Les formes et volumes doivent rester simples et le niveau de rez-de-chaussée doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

## **2. Clôtures et portails**

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation. Elles ne dépasseront pas 2,00 m de hauteur, sauf contraintes techniques particulières.

Ne sont autorisées que :

- les haies vives ou taillées doublées ou non de grillage,
- les clôtures métalliques rigides (treillis soudé plastifié) de teinte sombre.

## **3. Dispositions diverses**

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages.

# **ARTICLE 1AUI-12 - STATIONNEMENT**

## ***1 - Principes***

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A cet effet, il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation est applicable pour les constructions nouvelles, pour les aménagements ou extensions des constructions existantes et pour les changements de destination des constructions existantes.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

## ***2 - Nombre d'emplacements***

Pour les constructions à destination de bureau

1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à destination de bureaux associés à la logistique

1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à destination commerciale d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente

1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Nonobstant toute disposition contraire, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, ne peut excéder une fois et demi la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Pour les constructions à destination d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :

- a) les véhicules de livraison et de services,
- b) les véhicules du personnel,
- c) les véhicules des visiteurs.
- d) une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues.

Il sera ainsi créé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> affectés à l'activité.

Constructions à destination d'entrepôt :

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement.

Constructions à destination d'hôtels, restaurants

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 1 place d'autocar par tranche de 50 chambres.

Il sera créé 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

Dans le cas d'un restaurant intégré à un hôtel, il sera créé 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de service de restaurant.

Livraisons

Les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention.

## **ARTICLE 1AUI-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### ***1- Espaces boisés classés***

Sans objet.

### ***2- Espaces libres et plantations***

La RD 301 et la RD 4 étant classées voies à grande circulation, en application des dispositions de la loi du 2/02/1995 reprises dans l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de cette zone devra respecter les principes et les prescriptions particulières, concernant notamment les obligations de planter, repérés dans le document « Orientations d'Aménagement ».

Les marges laissées libres par rapport à l'emprise de la RD 301 et la RD 4 (25 m), doivent être traitées en écran végétal semi-transparent.

Les écrans végétaux semi-transparents seront constitués de plantations d'arbustes bas, couvre sol ou pelouse agrémentées de quelques arbres de haut jet.

En outre, tout projet de construction nouvelle doit préserver les plantations existantes ou prévoir leur remplacement par des plantations équivalentes. Les essences régionales doivent être recherchées.

L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération ; leur superficie devra représenter au moins 50 % des espaces libres de toute construction, voirie ou parc de stationnement. La marge de recul par rapport à l'alignement sera traitée sur au moins 50 % de sa surface avec un aménagement paysager comportant des arbres de haute tige et des plantations d'agrément.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à ce stationnement (4 places). Les arbres seront disposés à proximité des aires de stationnement. La taille minimale des arbres sera de diamètre 18/20 (diamètre du tronc à 1 m du sol).

Des espaces plantés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives.

Les voies d'accès et parcs de stationnement situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

Les aires de stockage et de dépôt seront dissimulées par des écrans végétaux.

Les haies d'essences exotiques (thuyas, cyprès...) sont interdites en bordure des voies.

### **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

#### **ARTICLE 1AUI 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

#### **ARTICLE 1AUI 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les aménagements nécessaires pour l'installation des réseaux de communications électroniques par fibre optique devront être réalisés sur le terrain d'assiette de chaque opération d'aménagement d'ensemble.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE**

La zone 2AU, actuellement non équipée, correspond :

- à la partie Nord de la « Plaine des Branlards » susceptible d'être urbanisée dans l'avenir afin d'accueillir principalement de l'habitat,
- à un espace situé au Sud du parc municipal dont la vocation sera mixte (commerce, habitat, équipements).

L'évolution de cette zone, actuellement inconstructible, n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement. Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale sera la réalisation d'habitat ne sera possible qu'après une modification du PLU.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article 2AU-2 est interdit.

#### **ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures et de superstructures sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation, au chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).

**Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif a la sécheresse et a la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLES 2AU-3 A 2AU-13**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

## **TITRE 4**

### **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A PROTEGER**

Le présent titre s'applique aux zones à protéger du PLU :

- **A** : zone agricole
- **N** : zone naturelle

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

En outre, dans les parties soumises au plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (PPRIVO), tout aménagement et toute construction non autorisés dans le règlement du PPRI sont interdits.

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

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent également prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-dessous.

### PROTECTIONS - RISQUES ET NUISANCES

#### Risque d'effondrement

Certaines parties de la zone A sont concernées par un plan de prévention des risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées (périmètre approuvé par arrêté préfectoral n° 87-073 du 8 avril 1987.) Ce périmètre figure sur le plan des servitudes d'utilité publique.

A l'intérieur des zones de risques, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

#### PPRIVO

Une partie de la zone A est couverte par le plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

#### Protection des champs captants

- Certaines parties de la zone A sont couvertes par le périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise et par le périmètre de protection rapprochée des champs captants de Méry sur Oise qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

- Un captage d'alimentation en eau potable est situé sur la commune, rue du Chemin vert. Il n'existe pas pour le moment de servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection autour du captage. Néanmoins, trois périmètres de protection réglementaires sont proposés (protection immédiate, rapprochée et éloignée). Dans l'attente d'une servitude d'utilité publique concernant ces périmètres, le Préfet à connaissance du Préfet indique qu'il convient d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

#### **Risque d'inondation pluviale**

La zone A est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques).

Toute construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage.

Pourront toutefois faire exception à cette interdiction les équipements publics ou d'intérêt collectif, les extensions limitées de bâtiments existants et les hangars agricoles, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

#### **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares**

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

#### **Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

#### **Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Sentes et chemins**

Des sentes et chemins à préserver sont repérés au plan de zonage en application de l'article L. 123.1-5° du code de l'urbanisme.

## ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression et à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

### 2 - Assainissement

#### a) eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, une étude pédologique devra être jointe à toutes demandes de permis de construire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel. Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents. En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### 3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## ARTICLE A-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes (A16) et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 301, RD4) au sens du code de la voirie routière.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2. Les constructions doivent observer un recul minimum de 10 m :

- depuis le rail de la voie ferrée de circulation principale la plus proche.
- depuis l'alignement des voies existantes ou l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions des constructions existantes à condition que le retrait existant ne soit pas diminué.

## **ARTICLE A-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir définition et schéma en annexe I) :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitations ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au dessus du plancher. »

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures et de superstructures.

## **ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance minimum de 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures et de superstructures.

## **ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE A-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions non destinées à l'habitation est limitée à 15 mètres. Toutefois, cette limite peut être dépassée pour des raisons techniques liées à l'activité exercée.

## **ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire 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 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 ».

### 1. Les bâtiments d'habitation

- Bâti ancien traditionnel

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) sur le bâti ancien traditionnel devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- Les couleurs et matériaux des façades seront harmonisés avec les constructions existantes restées dans leur état originel (enduit traditionnel plâtre ou hydraulique d'aspect gratté, couleur grège, beige ou sable).

- La création d'ouvertures en façade sera faite en respectant les proportions relevées dans le vieux village
- Les toitures des bâtiments principaux et de leurs extensions seront à pans. Les pentes seront comprises entre 30 et 45 °, sauf pour les appentis dont la pente pourra être plus faible.. Les matériaux utilisés seront la tuile, l'ardoise ou le zinc, ou matériaux d'aspect similaire
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents.
- Les toitures des bâtiments réhabilités ou reconstruits après sinistre devront être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale ou originelle.

- Les autres bâtiments

Les autres bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

Forme et volume des constructions

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

Toiture et couverture

- Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 30° et 45° degrés hors appentis dont la pente de toiture pourra être inférieure.

Les matériaux utilisés seront la tuile, l'ardoise ou le zinc, ou matériaux d'aspect similaire

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture tout en respectant le rythme vertical des ouvertures de façade.

Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte

**2. Les bâtiments d'exploitation agricole**

L'utilisation des matériaux brillants est interdite.

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

**3. Clôtures et portails**

La clôture sera constituée de haies vives composées d'essences indigènes, doublées ou non d'un grillage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les plaques et poteaux préfabriqués en béton.

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

#### **4. Dispositions diverses**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### **ARTICLE A-12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspond aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### ***2- Espaces boisés et éléments de paysage protégés au titre de l'article L123.1-5° du code de l'urbanisme***

- Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 12/14.

- "tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 5° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

#### ***2) Espaces libres et plantations***

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, d'espèces indigènes.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments d'exploitation agricole dans le paysage, une haie arborée doit être plantée tout autour du bâtiment avec des essences locales.

Les haies d'essences exotiques (thuyas, cyprès...) sont interdites en bordure des voies.

### **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Elle englobe le bois de la Tour du Lay et Montrognon, les différents boisements présents sur le territoire communal ainsi que le bâti présent dans l'espace agricole.

La zone N comprend les secteurs Na et Nb qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 2.

Le territoire communal est partiellement couvert par un périmètre de protection des monuments historiques qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent PLU (voir annexe). L'avis conforme de l'ABF sera requis pour tout projet situé dans ce périmètre.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

En outre, dans les parties soumises au plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (PPRIVO), tout aménagement et toute construction non autorisés dans le règlement du PPRi sont interdits.

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

##### 1. Zone N et secteurs Na, Nb :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les cimetières).
- L'extension des habitations existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition :

- . les abris de jardin, et autres locaux pouvant constituer un abri,
  - . les constructions provisoires et les caravanes  
les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 60 m<sup>2</sup>.
  - . les constructions existantes réalisées en infraction avec la réglementation.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes dans la limite de 100% de la surface de plancher hors œuvre nette effective au moment du sinistre.
  - Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur la zone.
  - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien des forêts et des bois.

##### 2. Zone N et secteur Na :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières à condition qu'elles soient situées dans une zone où le schéma départemental des carrières a identifié la présence d'un gisement de matériaux exploitables (la localisation des gisements figure dans le rapport de présentation chapitre 2.1.3., partie exploitation des matériaux du sous-sol).

##### 3. En secteur Na :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation d'équipements collectifs liés au sport et aux loisirs.

#### **4. En secteur Nb :**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation d'équipements sanitaires, sociaux ou liés à la vocation d'espace naturel du secteur (sports, loisirs, terrains de jeux divers,...).

Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après :

### **PROTECTIONS, RISQUES, NUISANCES**

#### **Risque d'effondrement**

Certaines parties de la zone N sont concernées par un plan de prévention des risques relatifs aux carrières souterraines abandonnées (périmètre approuvé par arrêté préfectoral n° 87-073 du 8 avril 1987.) Ce périmètre figure sur le plan des servitudes d'utilité publique.

A l'intérieur des zones de risques, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'inspection générale des carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

#### **PPRIVO**

Certaines parties de la zone N sont couvertes par le plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Oise (périmètre matérialisé sur les documents graphiques), qui s'impose en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

#### **Protection des champs captants**

- Certaines parties de la zone N sont couvertes par le périmètre de protection éloignée des champs captants d'Asnières sur Oise et par le périmètre de protection rapprochée des champs captants de Méry sur Oise qui s'imposent en tant que servitude d'utilité publique au présent règlement du PLU.

- Un captage d'alimentation en eau potable est situé sur la commune, rue du Chemin vert. Il n'existe pas pour le moment de servitude d'utilité publique délimitant un périmètre de protection autour du captage. Néanmoins, trois périmètres de protection réglementaires sont proposés (protection immédiate, rapprochée et éloignée). Dans l'attente d'une servitude d'utilité publique concernant ces périmètres, le Porteur à connaissance du Préfet indique qu'il convient d'interdire tout déversement de matériaux sur le sol susceptible de polluer cette réserve d'eau.

#### **Risque d'inondation pluviale**

La zone N est concernée par les zones d'aléa inondation supposée liée à des axes d'écoulement pluvial (matérialisés sur les documents graphiques).

Toute construction ainsi que tout remblai et les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 m de part et d'autre des axes d'écoulement matérialisés sur les plans de zonage.

Pourront toutefois faire exception à cette interdiction les équipements publics ou d'intérêt collectif et les extensions limitées de bâtiments existants, s'ils préservent la libre circulation des écoulements et s'ils ne sont pas exposés à des dommages en cas d'inondation.

#### **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares**

Les constructions et aménagements nouveaux soumis à autorisation, à l'exception de ceux qui seraient édifiés en continuité de bâtiments existants, sont interdits dans une bande de 50 mètres de profondeur en lisière des massifs forestiers de plus de 100 ha.

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 décembre 1992, repérés sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexe).

**Pour information : risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.**

Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe au rapport de présentation (chapitre 2.2.6 - risques naturels), localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe du présent règlement.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**Sentes et chemins**

Des sentes et chemins à préserver sont repérés au plan de zonage en application de l'article L. 123.1-5° du code de l'urbanisme.

**ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée soit par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, soit par captage forage ou puits à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations sous pression et à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

**2 - Assainissement****a) eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

**b) eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel. Un pré-traitement éventuel peut être imposé par les services compétents.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **3- Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. En application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RD 4) au sens du code de la voirie routière. Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public
- A l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

2. Les constructions nouvelles ne peuvent être édifiées à moins de 20 m du rail de la voie de circulation principale la plus proche.

3. Les constructions doivent observer un recul minimum de 6 m à partir de l'alignement des voies existantes ou de l'alignement futur des voies à élargir ou à créer.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, transformations ou extensions des constructions existantes à condition que le retrait existant ne soit pas diminué ni aux équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE N-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Règle générale applicable aux marges d'isolement (voir définition et schéma en annexe I) :

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur H/2 avec un minimum de 2,50 m si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces d'habitations ou des locaux de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au dessus du plancher.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures et de superstructures.

## **ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres respectera obligatoirement une distance minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur sera limitée à celle de la construction existante.

Sur les terrains en pente, le maximum de hauteur autorisé s'exprime par le respect des deux normes suivantes : la hauteur prise en amont de la construction ne doit pas excéder 7 m et la hauteur prise en aval 9 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

## ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « le permis de construire 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 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 ».

### 1. Bâti ancien traditionnel

Les interventions (réhabilitation, extension, reconstruction après sinistre ou aménagement) sur le bâti ancien traditionnel devront conserver au minimum le caractère existant de la construction à la date d'approbation du présent PLU ou retrouver le style originel de la construction.

A cet effet :

- Les couleurs et matériaux des façades seront harmonisés avec les constructions existantes restées dans leur état originel (enduit traditionnel plâtre ou hydraulique d'aspect gratté, couleur grège, beige ou sable).
- La création d'ouvertures en façade sera faite en respectant les proportions relevées dans le vieux village
- Les toitures des bâtiments principaux et de leurs extensions seront à pans. Les pentes seront comprises entre 30 et 45 °, sauf pour les appentis dont la pente pourra être plus faible. Les matériaux utilisés seront la tuile, l'ardoise ou le zinc, ou matériaux d'aspect similaire
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents.
- Les toitures des bâtiments réhabilités ou reconstruits après sinistre devront être réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à ceux de la construction principale ou originelle.

### 2. Les autres bâtiments

Les autres bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région.

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation devront être conçus en harmonie avec le bâtiment principal dont ils dépendent tant par leurs matériaux que dans leur forme.

Quel que soit le parti architectural (traditionnel ou contemporain) retenu, quelques principes devront être respectés :

#### Forme et volume des constructions

Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.

#### Toiture et couverture

- Dans le cas de toitures à pans, les pentes seront comprises entre 30° et 45° degrés, hors appentis dont la pente de toiture pourra être inférieure..

Les matériaux utilisés seront la tuile, l'ardoise ou le zinc , ou matériaux d'aspect similaire

- L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de toiture tout en respectant le rythme vertical des ouvertures de façade.

#### Façade – Parements extérieurs

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc...).

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les maçonneries en matériaux naturels non enduites seront de type traditionnel avec joints de teinte similaire au matériau d'appareil.

### 3. Les bâtiments de travail et d'exploitation à vocation professionnelle

L'utilisation des matériaux brillants est interdite. Pour des éléments ponctuels, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont cependant autorisés.

Outre les matériaux d'usage traditionnel localement en élévations (maçonneries enduites), peuvent être utilisés des bardages sous réserve d'être teintés avec des couleurs choisies pour une bonne insertion dans l'environnement et, comme pour le matériau de couverture, prises dans des gammes sombres (sauf impossibilité technique).

Les bardages métalliques seront d'aspect mat ou patiné.

### 4. Clôtures

La clôture sera constituée :

- soit de haies vives composées d'essences indigènes, doublées ou non d'un grillage
- soit d'un maillage métallique sur potelets métalliques ou de bois.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit ainsi que les plaques et poteaux préfabriqués en béton.

Les murs anciens existants devront être maintenus et remis en état.

Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.

### 5. Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les dispositifs en faveur de l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## **ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement de stationnement, dégagement compris, sera prévue.

Pour les constructions à destination d'équipements collectifs, le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

## **ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés**

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

### **2- Espaces boisés et éléments de paysage protégés au titre de l'article L123.1-5° du code de l'urbanisme**

- Les demandes d'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol portant sur des bois, forêts ou parcs ne peuvent mettre en cause le boisement ou en compromettre le caractère. Elles doivent comporter un relevé des plantations existantes indiquant leur essence, leur taille et leur état.

Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'essence équivalente de taille minimum 12/14.

-, "tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 5° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable

### **3) Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent.

Sur le terrain d'assiette de la construction, les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface.

## **SECTION 3 – PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET COUVERTURE NUMERIQUE**

### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sans objet

### **ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Sans objet.

## ANNEXES

- ANNEXE I : DEFINITIONS
- ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.
- ANNEXE III : FICHE D'INFORMATION SUR LE RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX
- ANNEXE IV : ARBRES, ARBUSTES ET HAIES D'ESSENCE LOCALE
- ANNEXE V : RECOMMANDATIONS POUR LA REALISATION DE TOITURES VEGETALISEES
- ANNEXE VI : CHARTE DES DEVANTURES COMMERCIALES

# ANNEXE I - DEFINITIONS

## SOMMAIRE

Zonage

Occupation du sol

Voirie

Terrain

Implantation, forme et volume des constructions

Hauteur

Divers

# Z O N A G E

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

## **ZONE**

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles, chaque zone est représentée par un sigle (ex. : UA, N, A, ...).

**Remarque :** Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## **SECTEUR**

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UIa).

## **ZONES URBAINES**

Ensemble des espaces déjà urbanisés et/ou des espaces dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex. :UA, UF, ...).

## **ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser dite zone « AU » correspondent aux espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

## **ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Dites zones « N » , elles correspondent aux espaces 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. Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## **ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

### **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) :**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique, ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains en vue de les céder ou concéder ultérieurement à des utilisations publiques ou privées.

### **EMPLACEMENT RESERVE :**

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école...) ou des opérations de voirie (création, élargissement...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

### **ESPACE BOISE CLASSE :**

#### *Article L 130.1 du code de l'urbanisme*

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

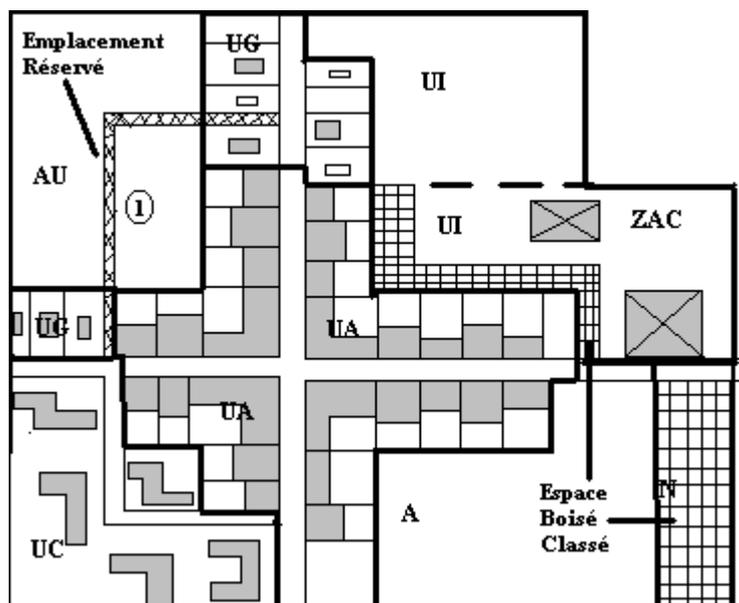
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup> livre 3 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public, ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L.222-1 du Code forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière... »



## OCCUPATION DU SOL

### **AFFOUILLEMENT DE SOL :**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### **EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

### **OPERATIONS DE CONSTRUCTIONS GROUPEES**

Ensemble de constructions faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :**

Catégories d'activités, générant des nuisances ou des dangers, soumise à une réglementation stricte relevant du code de l'environnement. Cette réglementation soumet l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie.

## **LOTISSEMENT :**

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

## **BATIMENTS ANNEXES A L'HABITATION**

Les bâtiments annexes aux constructions à destination d'habitation correspondent aux bâtiments non contigus et secondaires à l'habitation principale et ne comprenant pas de pièces de vie ou de travail : garage, abri de jardin, bûcher, etc ...

# **VOIRIE**

## **VOIE PUBLIQUE**

Ensemble des circulations (automobiles, piétonnes, cyclables, équestres...) d'usage public et appartenant à une personne publique.

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement qui constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## **VOIE PRIVÉE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

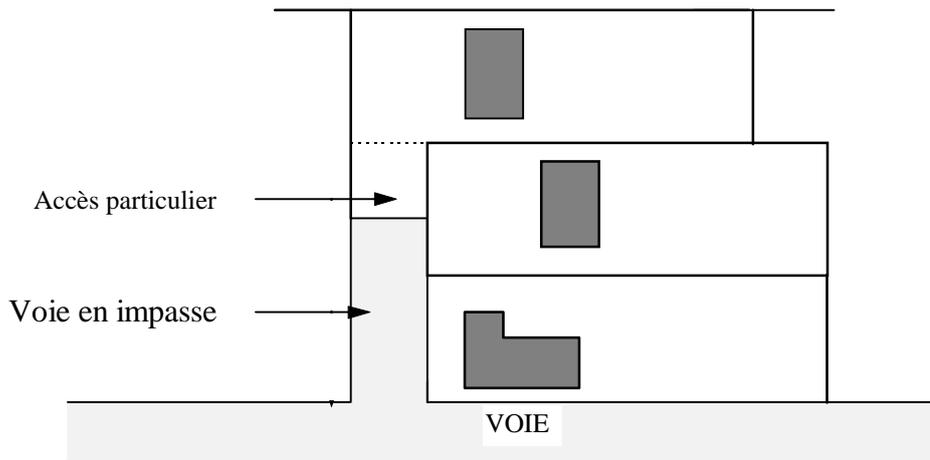
## **VOIE EN IMPASSE (voir schéma ci-dessous)**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

## **ACCES PARTICULIER (voir schéma ci-dessous)**

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété. Il est situé à la limite de l'unité foncière et de la voie.

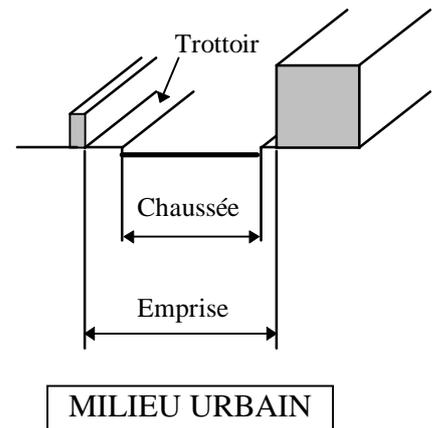
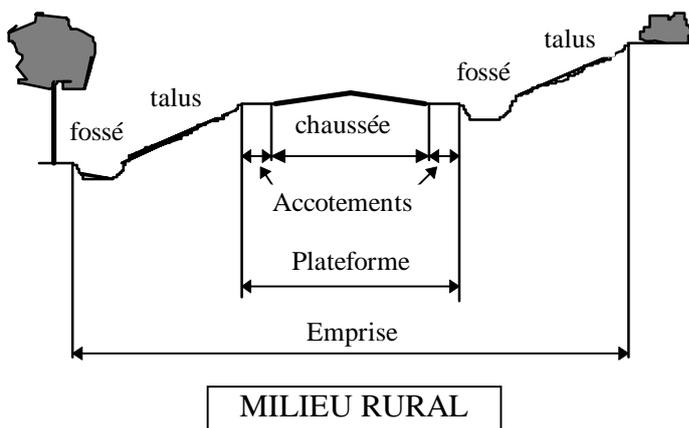


**ZONE NON AEDIFICANDI :**

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

**EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).



# TERRAIN

Il convient de distinguer :

## LA PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

## LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U. Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.

Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols. En revanche, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

## **SUPERFICIE DU TERRAIN**

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation ,etc...) est celle de l'unité foncière.

Pour l'application des dispositions du règlement, doivent être déduites de cette superficie :

1°) La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

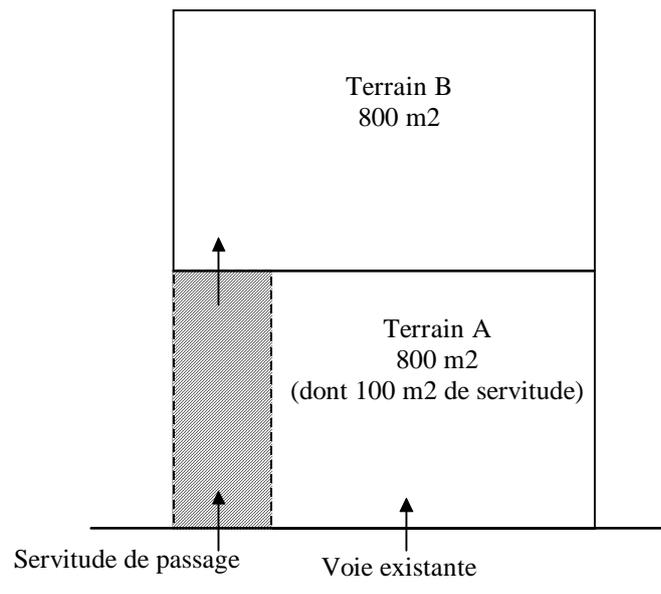
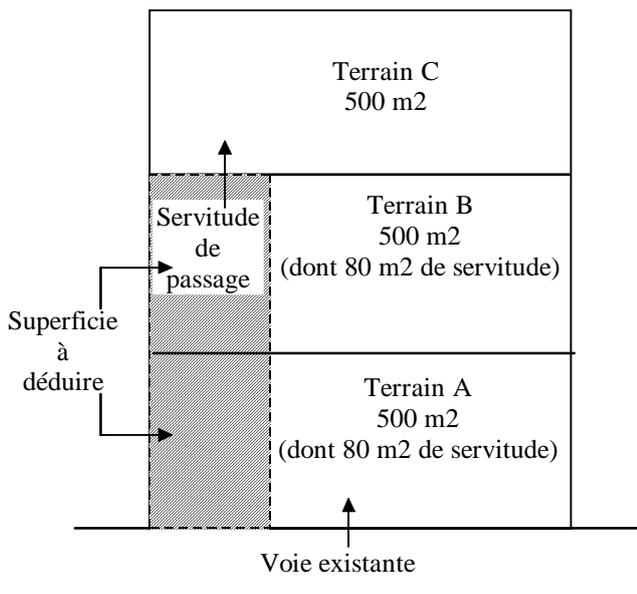
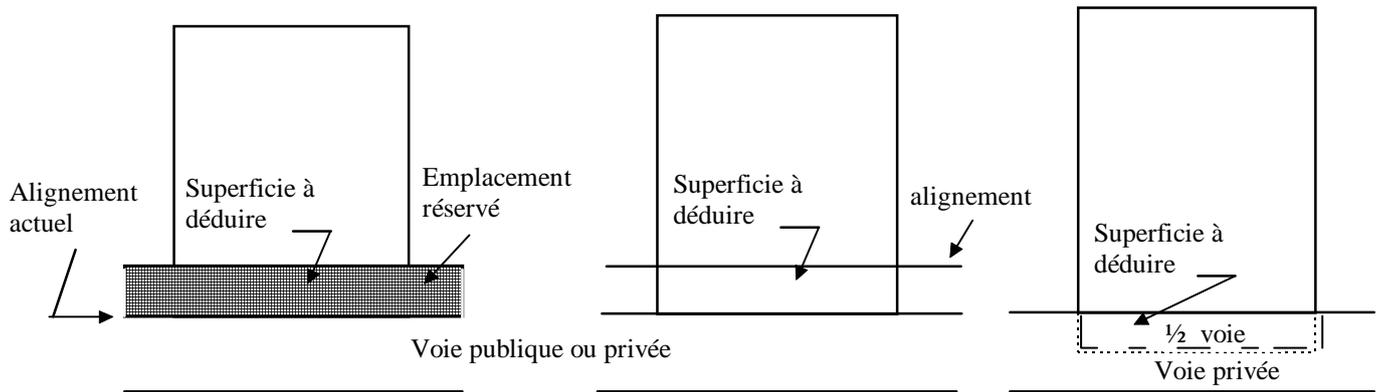
Est par conséquent déduite la superficie :

- d'un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- d'un élargissement prévu au P.L.U.
  - d'une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

L'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la cession gratuite du terrain nécessaire à l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques, dans la limite de 10% de la surface du terrain. Dans ce cas la superficie ainsi cédée gratuitement est prise en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) (art.R332.15 du code de l'urbanisme).

2) La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

## SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

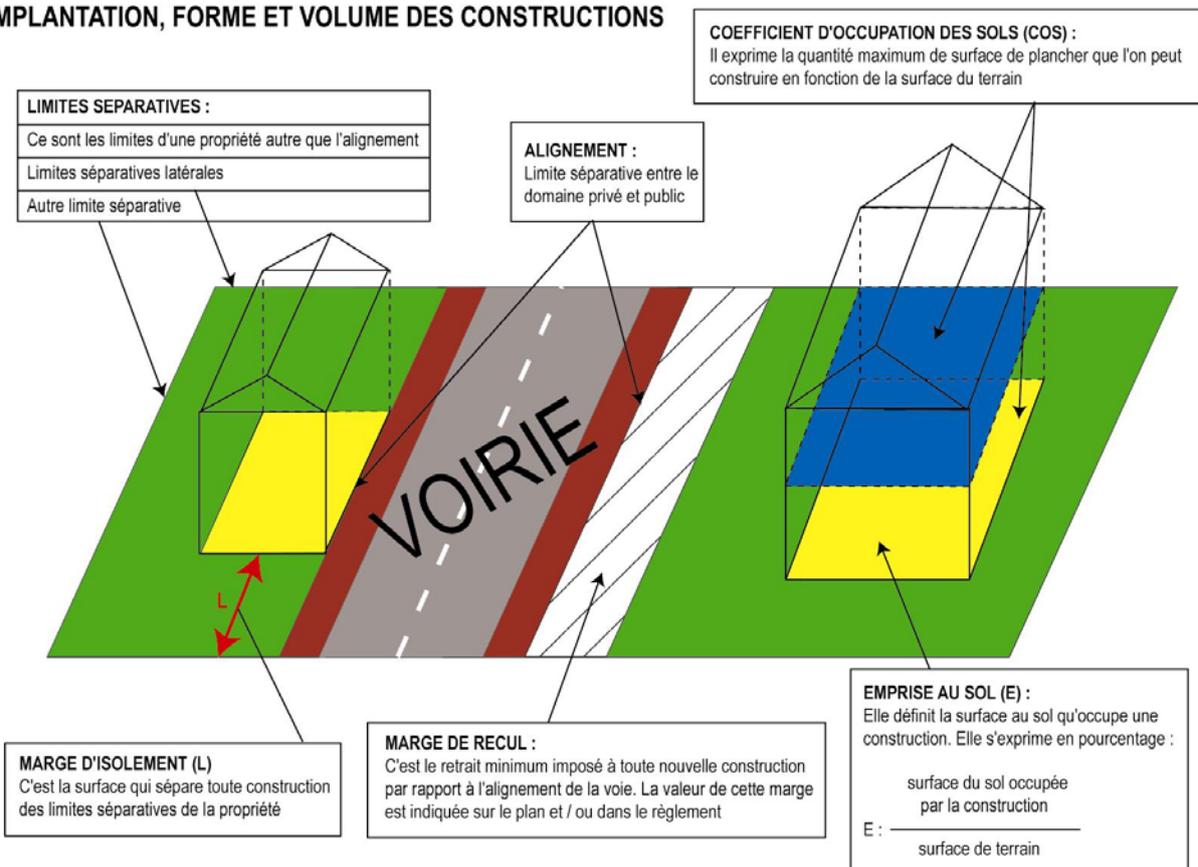
## VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, les télécommunications.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

# IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

## IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS



Voir définitions et exemples pages suivantes.

## **ALIGNEMENT**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée. Il n'existe que dans le cas des propriétés riveraines d'une voie publique. En revanche, dès lors qu'il s'agit de voies privées l'alignement disparaît, l'implantation des constructions se réalise alors soit par rapport à l'axe de la voie, soit par rapport à la limite de fait entre le terrain et la voie.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (lotissement, AFU autorisée, etc...).

## **LIMITES SEPARATIVES**

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales et les limites de fond de terrain (voir schéma ci après).

Exemples : les limites latérales figurent en gras.

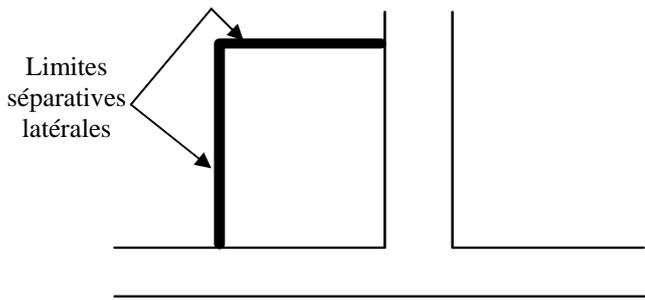


Fig 1

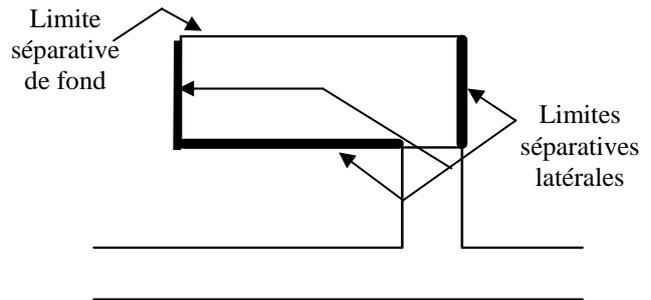


Fig 2

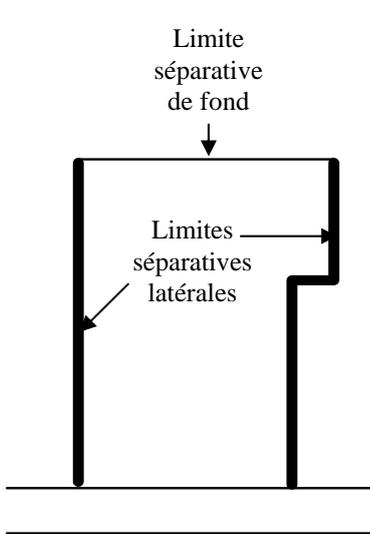


Fig 3

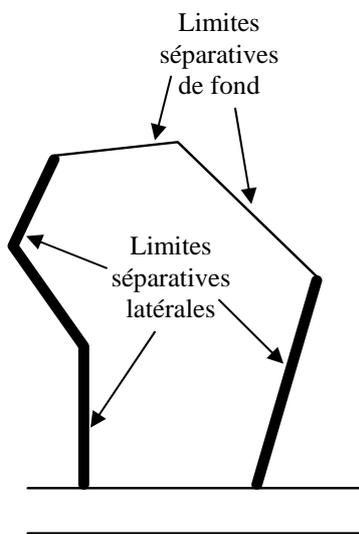


Fig 4

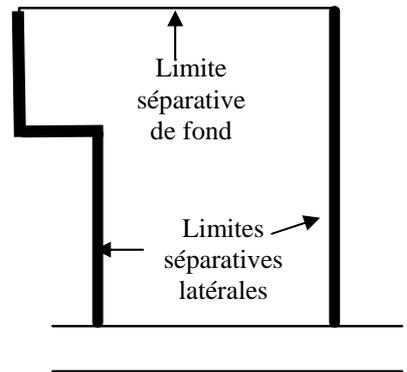


Fig 5

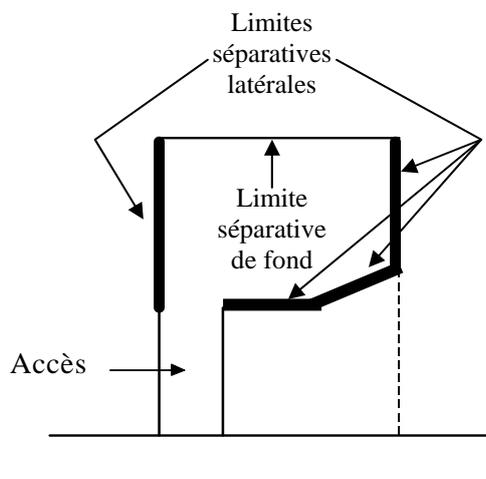


Fig 6

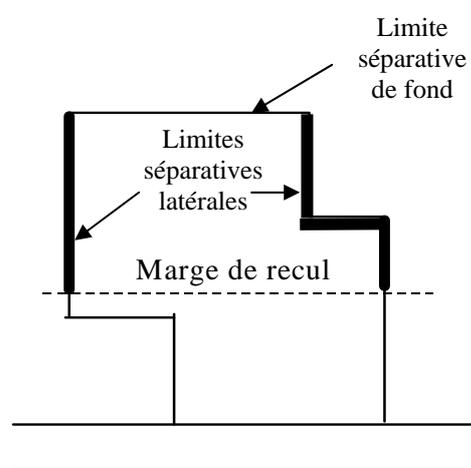


Fig 7

## MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

- Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

- Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

- Marge spéciale d'isolement

Il s'agit d'une mesure spécifique qui s'applique en limite des zones d'activités et des zones d'habitat. Cette mesure a pour but d'obliger les industriels à réaliser une structure végétale pour former « écran » et réduire ainsi les nuisances qui peuvent être occasionnées au voisinage.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est considérée comme étant la projection verticale des constructions au sol à l'exception des constructions en surplomb sans appui au sol (par exemple les balcons...).

## SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

# HAUTEUR

## HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses

## TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

## **D I V E R S**

### **ADAPTATIONS MINEURES :**

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### **DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :**

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### **MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :**

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, Etat, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN :**

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit (généralement la commune) de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

### **SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

## LES OUVERTURES DANS LES MURS-LES JOURS :

### Dispositions du code civil

- **Article 676**

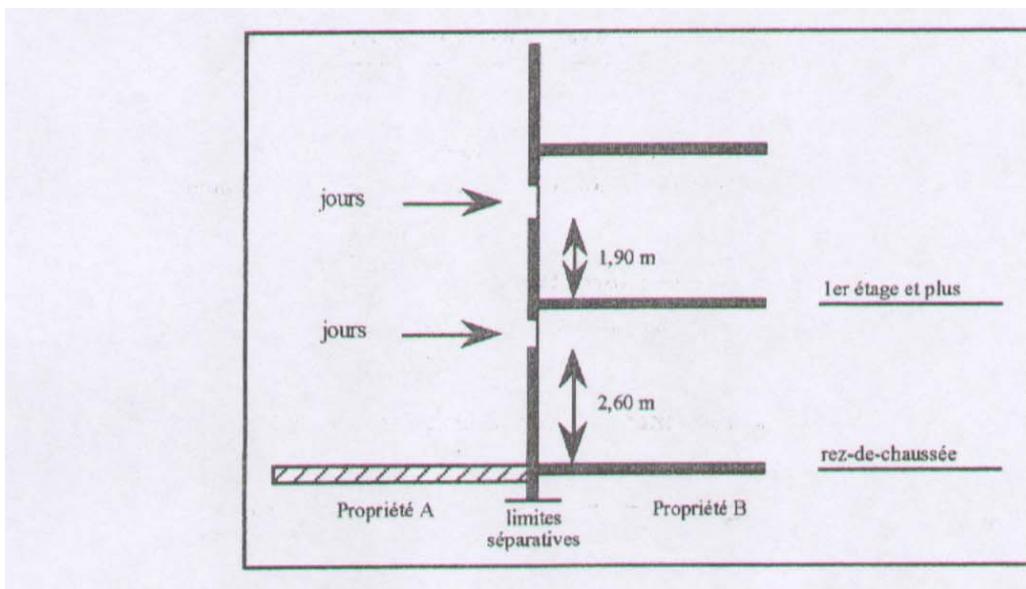
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant ».

- **Article 677**

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

La même idée d'intimité transparaît dans cet article. L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

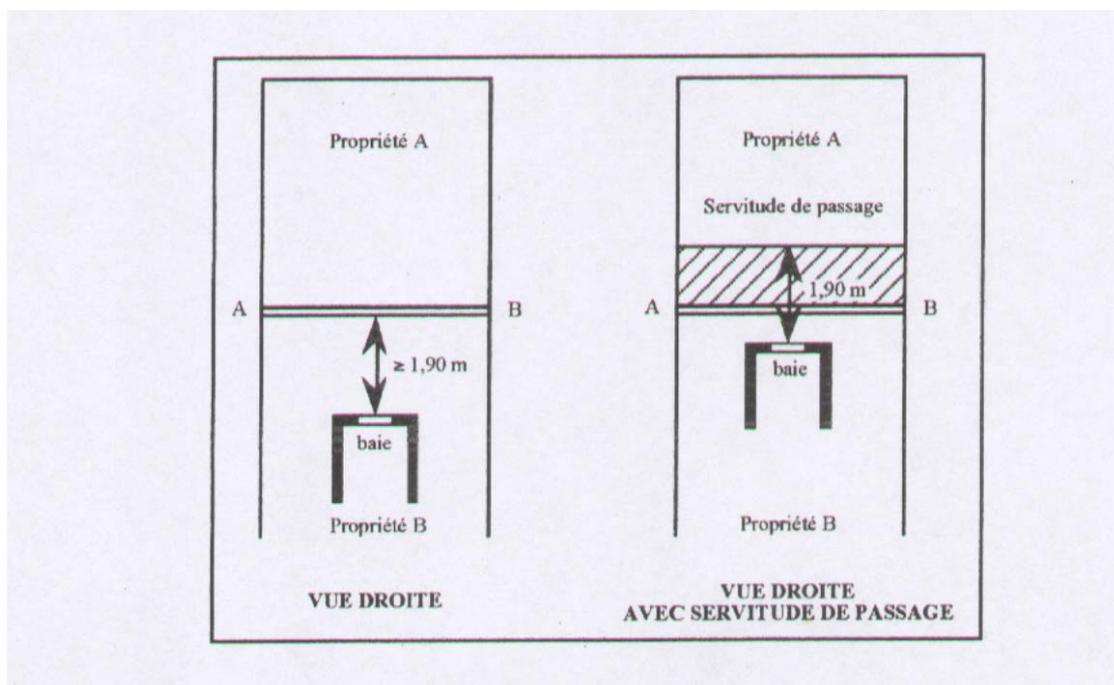


## LES VUES :

### Dispositions du code civil

#### *Article 678 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)*

« On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions ».

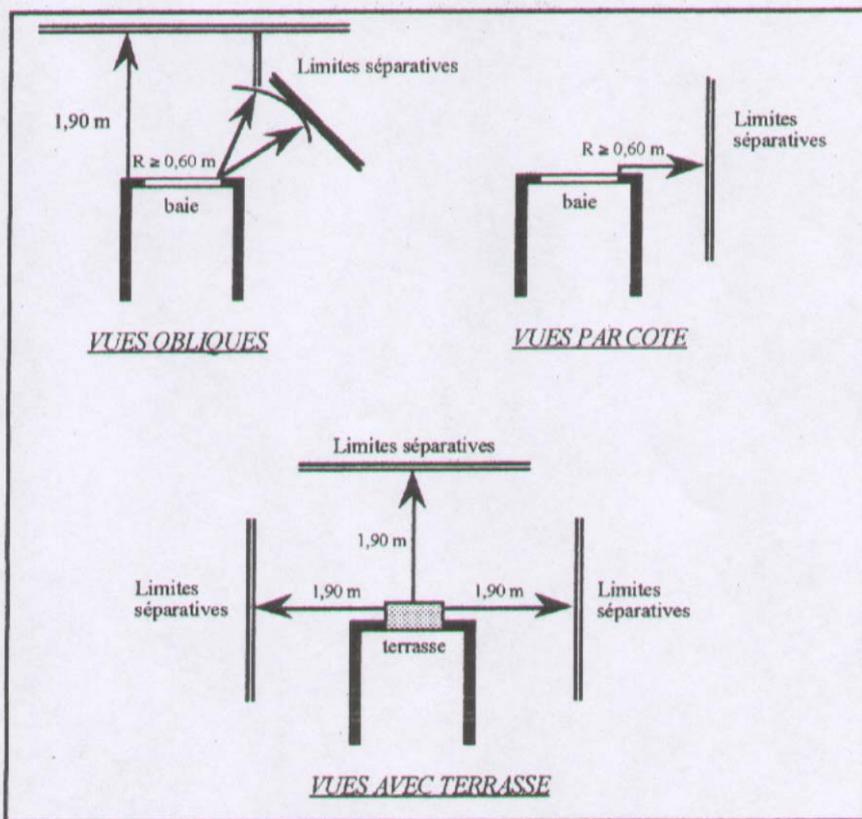


Cet article développe la même idée et en précise l'application aux fenêtres, afin que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

#### • *Article 679 (Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967)*

*"On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance "*

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0,60 mètre des limites latérales du fonds.



# A N N E X E I I

## RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

### (C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

**Article R 111.2** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

**Article R 111.4** – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article R 111.15** – Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.21** – 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 urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

# ANNEXE III :

## Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

### Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



### Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

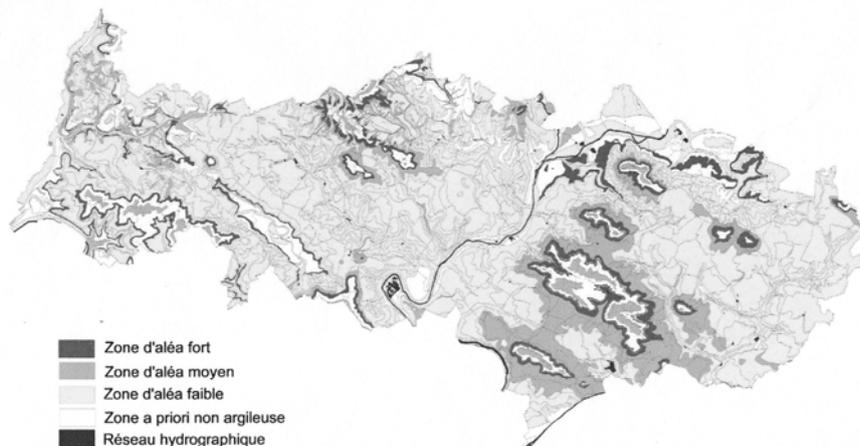
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnisations versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



### Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

### Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



■ Zone d'aléa fort  
■ Zone d'aléa moyen  
■ Zone d'aléa faible  
■ Zone a priori non argileuse  
■ Réseau hydrographique



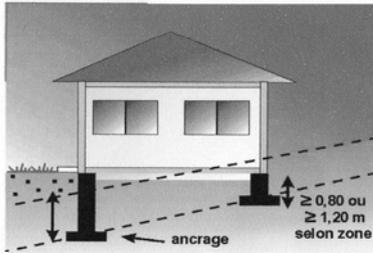
Juillet 2004



# Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

## ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

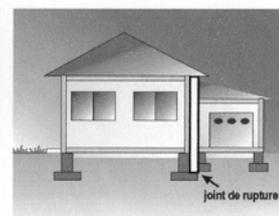
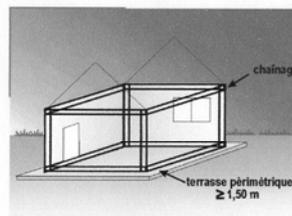


## ■ Adapter les fondations

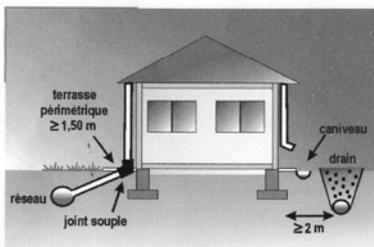
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

## ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



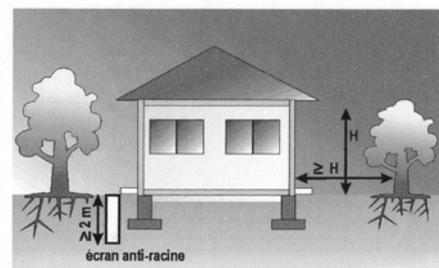
## ■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

## ■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



# ANNEXE IV :

## ARBRES, ARBUSTES ET HAIES D'ESSENCES LOCALES

### Curriculum vitae des arbres et arbustes des haies du Vexin français

#### Végétaux de haie

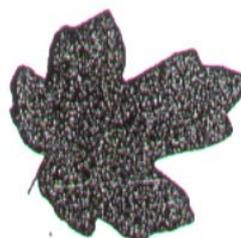
- Aubépine ou épine blanche ☼
- Buis commun ●
- Charme commun ℓ
- Cornouiller mâle ☼ \*
- Cornouiller sanguin ☼ \*
- Cytise ☼
- Erable champêtre \*
- Fusain d'Europe ☼
- Hêtre vert ℓ
- Houx ●
- Lilas commun ☼
- Noisetier coudrier
- Prunellier ou épine noire ☼
- Sureau noir ☼
- Troène commun ● ☼
- Viome lantane ☼
- Viome obier ☼ \*

#### Végétaux ornementaux

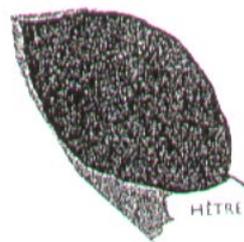
- Amélanchier ☼ \*
- Cornouiller ornemental \*
- Groseillier à fleurs ☼
- Laurierin ☼ ●
- Seringat ☼

#### Végétaux pour brise-vent

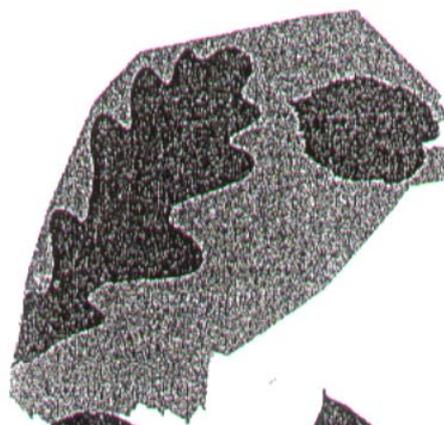
- Alisier blanc
- Aulne glutineux
- Charme commun ℓ
- Châtaignier \*
- Chêne pédonculé ℓ
- Chêne sessile ℓ
- Erable champêtre \*
- Frêne
- Hêtre vert ℓ
- Merisier ☼
- Saule argenté ou osier blanc
- Saule marsault ou osier cendré
- Sorbier des oiseleurs ☼



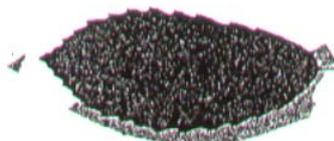
ÉRABLE CHAMPÊTRE



HÊTRE



FUSAIN D'EURO



NOISETIER



GLUTINEUX

●	Feuillage persistant
☼	Floraison
*	Intérêt automnal
ℓ	Feuillage marcescent *

\* marcescent : se dit du feuillage restant l'hiver sur les arbres

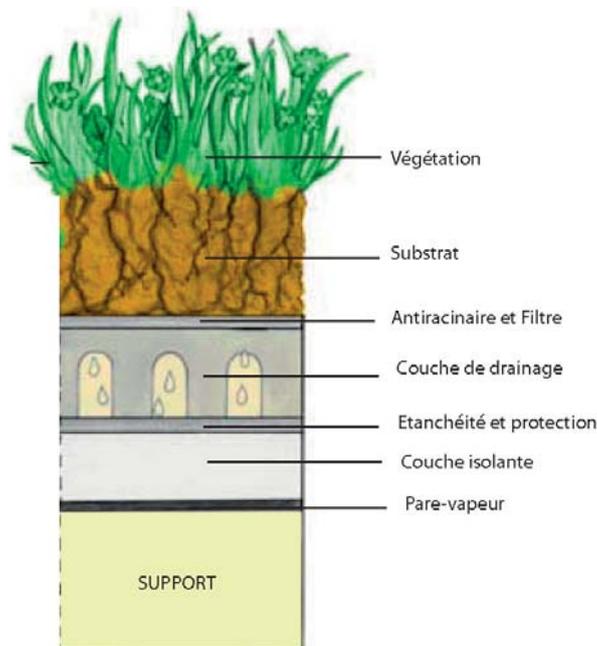
Parc naturel régional du Vexin français

## ANNEXE V - Recommandations pour la réalisation de toitures végétalisées

Un toit vert ou végétal est constitué essentiellement de cinq composantes. En partant du support de toit, on retrouve :

- la **structure portante** ;
- une **couche d'étanchéité**. Une barrière antiracines et une membrane d'étanchéité séparent le système du toit vivant du bâtiment isolé qui se trouve en dessous ;
- une **couche éventuelle de drainage et de filtration**. En cas d'excédent d'eau, une couche de réservoirs ou de galets la filtre puis elle se déverse dans une canalisation. Pendant les périodes sèches, l'eau stockée remonte vers les racines ;
- une terre végétale ;
- une **couche végétale** si l'on recherche un aspect engazonné ou de type prairie, ou une couche d'un substrat léger, pauvre et absorbant type mélange de billes d'argile expansée ou d'ardoise expansée, sans engrais dans lequel on plantera surtout des plantes succulentes, de type sédums (ex : *sedum album*, *sedum sexangulare*, *sedum lydium*...) et de plantes adaptées aux milieux secs (thym, ciboulette, fétuque...). Les sédums stockent l'eau, absorbent les pluies qui ruisselleraient sur un toit plat ordinaire.

L'épanouissement des plantes du toit végétal prend quelques années.



## Structure portante

Elle peut être en béton, acier ou bois et doit supporter le poids de l'installation prévue qui peut doubler voire tripler lorsqu'elle est gorgée d'eau en cas de pluie ou de fonte de la neige accumulée.

Le toit peut être plat ou incliné (35° au maximum). Il est recommandé de construire des terrasses avec une pente minimale de 1 à 2 %, pour diminuer l'épaisseur de la couche drainante, et donc le poids de la structure.

## Étanchéité

Comme pour toute toiture, elle est essentielle. L'importance de la couche d'étanchéité ne doit jamais être sous-estimée ; une terrasse végétalisée bien faite fuit beaucoup moins que si elle ne l'était pas, mais les coûts de réparation d'une fuite sont souvent au moins doublés comparés aux toitures-terrasses classiques. Le complexe isolant doit être résistant à la compression et aux racines.

Les membranes bitumineuses SBS (éventuellement APP) sont les plus adaptées, mais dans leurs versions « anti-racine » uniquement. Elles offrent une épaisseur plus importante que leurs sœurs synthétiques et présentent moins de problème de recyclage selon leurs promoteurs.

L'application en deux couches d'une membrane anti-racine est recommandée.

Il est aussi possible de mettre en œuvre des étanchéités en polyoléfine dites TPO ou FPO (cartouche éthylène propylène + polypropylène), le caoutchouc synthétique (EPDM) et le PVC.

Les choix des espèces, le type de drainage (barrière composée d'une couche d'air) et l'entretien régulier rendent inutile le traitement herbicide inclus dans le bitume. Cependant, la réglementation exige l'ajout d'une couche anti-racine car les fabricants d'étanchéité utilisent du bitume qui est une base « attirant » les racines.

Remarque : selon l'épaisseur et le type de substrat et le climat local, certaines plantes doivent être proscrites. Ceux qui veulent favoriser la biodiversité chercheront à y favoriser les espèces plus locales, mais adaptées à ces « milieux extrêmes » très secs et chauds au plus fort de l'été et exposés aux chocs thermiques de forte amplitude.

Les rouleaux « *pré-végétalisés* » peuvent être réenroulés pour contrôle ou réparation de l'étanchéité. Certaines terrasses sont couvertes de plantes en godets qu'on peut enlever ou déplacer.

## La couche de drainage et de filtration

Selon l'inclinaison de toit, la résistance de la structure portante et l'épaisseur et la nature du substrat, une couche drainante peut être mise en œuvre. C'est le plus souvent du polyéthylène gaufré qui crée un espace de drainage d'environ 10 mm de hauteur dirigeant l'eau de pluie vers le drain du toit ou vers les gouttières extérieures. Pour éviter son colmatage par des particules du sol/substrat, il est éventuellement possible de lui adjoindre un filtre géotextile non-tissé qui retient les fines particules du sol et laisse l'eau s'égoutter. Ce géotextile absorbe aussi l'eau qui la traverse, offrant un milieu humide pour les racines des plantes. Cependant, le non-tissé offre peu de résistance aux racines qui le pénètrent en réduisant son efficacité. On le recouvre donc généralement encore d'un autre géotextile traité anti-racine.

## **Le substrat de croissance : terre végétale**

Le substrat doit être léger et résistant à la compaction tout en retenant l'eau. Sa composition est généralement un mélange de terre et/ou de compost végétal de feuilles ou d'écorces mélangé à des agrégats de pierres légères et adsorbantes (*pierre ponce, matériau expansé, éventuellement récupération de déchets de tuiles broyés..*) ayant un diamètre de 3 à 12 mm. Les agrégats représentent un volume variant de 40 à 70 % du substrat de culture en fonction de l'épaisseur de substrat, de l'irrigation (si engazonnement) et du type de culture souhaité. L'épaisseur totale du substrat peut ainsi être réduite à seulement 10 cm d'épaisseur, voire moins pour les rouleaux prévégétalisés de sédums. 15 cm est en zone tempérée l'épaisseur minimale convenant aux plantes très résistantes au gel. 15 cm sont nécessaires pour bénéficier d'une plus grande variété de plantes.

Ses capacités de rétention en eau, de perméabilité, de résistance à l'érosion, de densité conditionnent le bon fonctionnement du système.

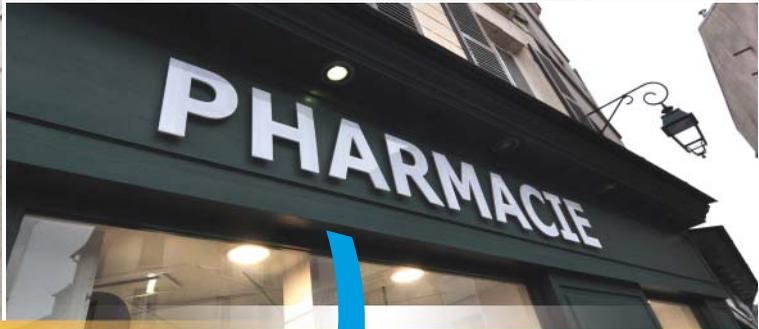
Pour les toitures de graminées, les architectes paysagistes ont longtemps recommandé un minimum de 30 cm de terre sur les toits végétaux, mais la terre devient très lourde lorsqu'elle est saturée d'eau (environ 1,6 tonne par mètre cube, ou 160 kg par mètre carré pour une épaisseur de 10 cm) avec des risques de dommages à l'étanchéité et à la structure d'un immeuble classique si elle n'a pas été soigneusement renforcée. Le milieu étant moins favorable aux vers de terre, la terre tend à se compacter, évacuant l'oxygène nécessaire à la survie des plantes. Les erreurs passées incitent à attacher la plus grande importance au substrat qui doit permettre la vie des plantes, sans recherche de productivité (laquelle demanderait un entretien accru).

## **La couche végétale**

Techniquement, toutes les plantes peuvent pousser sur les toits mais certaines peuvent nécessiter des soins constants pour les préserver d'un soleil permanent, du gel et des grands vents. Dans la plupart des cas, la végétation ne sera qu'herbacée ou arbustive. Elle sera choisie en fonction du climat de la région, de l'ensoleillement, de la pente du toit, de l'épaisseur du substrat, etc. De manière générale, on devrait privilégier des plantes vivaces et indigènes très résistantes aux températures extrêmes et qui s'implanteront rapidement pour couvrir les surfaces de sol afin de réduire son assèchement par le soleil et le vent. Les plantes couvre-sols ont aussi l'avantage de laisser peu de place aux herbes sauvages ou indésirables et de réduire l'entretien. Les plantes alpines et rudérales conviennent parfaitement à cet usage.

Les plantes à privilégier peuvent être :

- *plantes fleuries* : les origans ; les alliums de petite taille comme la ciboulette, qui offre aussi l'avantage d'être un condiment ; un mélange de fleurs des champs pour créer un pré fleuri ; le gazon d'Espagne ou armérie maritime (*Armeria maritima*) ; les iris nain comme l'iris *Pumila* ; le géraniums sanguin (*g.sanguineum*); les campanules, les centaurées, etc. ;
- *couvre-sols* : les œillets ; les gypsophiles ; les sedums ; les thym, les joubardes, etc. ;
- *graminés* : les fétuque et particulièrement la fétuque bleue (*Festuca glauca*) et fétuque améthyste (*Festuca amethystina*) particulièrement compact et décoratives ;
- *plantes vertes* : les iberis comme la corbeille d'argent (*Iberis sempervirens*) ; les armoises, etc.



## La CHARTE de recommandations sur les devantures commerciales

- Beaumont-sur-Oise
- Bernes-sur-Oise
- Bruyères-sur-Oise
- Champagne-sur-Oise
  - Mours
  - Nointel
  - Persan
- Ronquerolles

## Sommaire

■ Préambule	3
■ Plan	3
■ Rappel de la réglementation	4
■ Les commerces et la rue	4
1. Le parcellaire	
2. La composition	
■ Les types de commerces	6
1. La vitrine en feuillure	
2. La devanture en applique	
■ Les enseignes	7
1. Généralités	
2. Les enseignes en bandeau	
3. Les enseignes en drapeau	
4. Exemples d'applications	
■ Les dispositifs	12
1. Les éléments mobiles	
2. Les stores et pare-soleil	
3. L'éclairage	
4. Les panneaux d'informations	
5. Les fermetures	
■ Les matériaux	17
■ Les couleurs	18
1. Zone 1 : Périmètre ABF	
2. Zone 2 : Hors périmètre ABF	
■ L'accessibilité	22
■ Exemples	24
■ L'application et le lexique	26
■ Le mot du Président	28

## Préambule

### La Charte, référence des nouveaux commerces et outil de progrès des devantures existantes.

Composée de recommandations et prescriptions pour les devantures et les enseignes, cette charte vise à harmoniser le visuel des linéaires commerciaux selon les types de bâti et les éléments qui les composent.

Elle permet de :

- Dessiner et concevoir sa devanture en respect de l'architecture de l'immeuble;
- Choisir les couleurs et matériaux sur la base du nuancier;
- Sélectionner les éléments à privilégier lors de l'installation : stores, éclairage, grilles, etc.
- Définir la configuration et la position des enseignes.

La charte est un document pédagogique à destination des commerçants, enseignants, architectes, promoteurs, etc. ainsi qu'aux partenaires impliqués dans sa mise en œuvre.

L'application de la charte est requise pour toute demande de devanture et d'enseigne.

Les prescriptions de la charte peuvent être intégrées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) selon les communes et ainsi devenir réglementaires. Il est conseillé de se renseigner en mairie dès que des modifications de l'aspect extérieur de sa façade ou devanture commerciale sont envisagées.

## Plan



Zone 1 : Périmètre soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). S'informer dans la mairie de sa commune.

Zone 2 : Hors périmètre ABF.

## Rappel de la réglementation

Toute création, modification de façade (commerciale ou non), pose d'enseigne, terrasse, accessoires extérieurs... doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable. Les services Urbanisme des communes de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise sont à la disposition des commerçants pour tous les renseignements nécessaires pour mener à bien leur projet.

### A noter:

Attention aux délais d'instruction de votre demande.

Selon la localisation du commerce, le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des

Bâtiments de France en charge du secteur (site inscrit et périmètre de monuments historiques : 500 m pour la rénovation d'une devanture et 100 m pour un changement d'enseigne).

La mise aux normes de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est également à prendre en compte dans les projets.

La demande d'autorisation (Déclaration Préalable, Permis de Construire, Demande de Pose d'Enseigne ou d'Occupation du Domaine Public) est à déposer avant toute réalisation de travaux et ceux-ci doivent être conformes à ceux décrits sur la demande.

## Les commerces et la rue

### 1. Le parcellaire

Un commerce s'inscrit dans le RDC d'un bâtiment lui-même implanté le long d'une rue. Cette rue est composée d'une succession de parcelles. Ce parcellaire doit rester lisible sur la totalité des façades de la rue, même si le commerce occupe plusieurs bâtiments successifs.

Ce rythme vertical permettra la perception des différents bâtiments et l'on conservera une échelle adaptée au centre-ville.

## 2. La composition

Le commerce s'insère traditionnellement dans la composition d'une façade, avec des lignes verticales et horizontales et un équilibre entre les différentes ouvertures (symétrie ou non de la façade, rythme des percements, assise du bâtiment au sol...). Cette composition est importante pour garder une cohérence dans l'immeuble et ainsi augmenter l'impact du commerce, grâce à un équilibre général de la façade. Une belle composition valorisera toujours le commerce situé en rez-de-chaussée.



à éviter 😞

Ce type de percement enlève une grande partie d'assise au sol pour ce bâtiment. Les étages semblent « flotter » au-dessus du commerce.

Pour les besoins de vitrines, toute la maçonnerie a été effacée du RDC, à l'exception de l'encadrement de la porte d'entrée de l'immeuble.

Ce grand commerce qui occupe 2 parcelles ne tient pas compte de la démarcation entre les 2 bâtiments situés sur des parcelles différentes.

La vitrine du premier étage est parfaitement inutile et déséquilibre complètement la composition de l'immeuble.



conseillé 😊

Une recomposition de la maçonnerie permet des vitrines élégantes et tout aussi efficaces. L'immeuble retrouve sa structure d'origine.

Une devanture en applique restructure l'assise de l'immeuble en intégrant l'entrée, dans son dessin d'origine (symétrie).

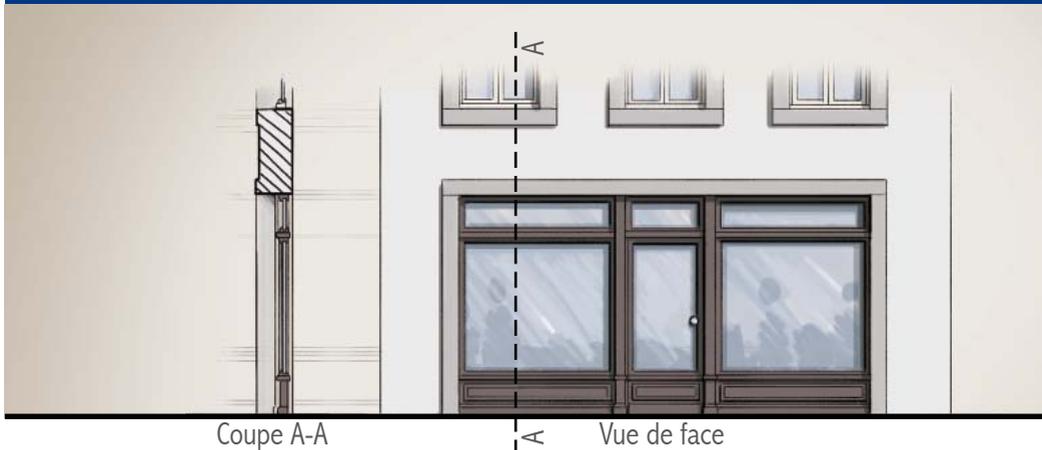
Un même commerce peut occuper plusieurs parcelles sans les effacer, grâce à un traitement similaire (couleur par exemple).

La perception du rez-de-chaussée en commerce et des étages en habitation fait partie d'une logique de centre-ville.

## Les types de commerces

### 1. La vitrine en feuillure

Les vitrines en feuillure sont caractérisées par un positionnement dans l'épaisseur des murs de la façade (comme les fenêtres ou les portes). Il faut respecter ce retrait du mur (20 à 25 cm). Le percement des vitrines correspond aux percements déjà existants des ouvertures du reste du bâtiment, même si elles sont généralement plus grandes. Quand le bâtiment comprend une porte d'accès aux étages, elle doit être différenciée du commerce.



### 2. La devanture en applique

La devanture en applique est apparue à la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle. Elle est constituée d'un coffrage en bois menuisé posé en saillie du mur de la façade (20 cm maximum). Elle se compose d'une partie horizontale supérieure (bandeau) destinée à l'inscription de l'enseigne et de deux tableaux latéraux permettant à l'origine de replier des volets de fermeture en bois ou métal. Pour les devantures traditionnelles, il faut conserver les détails et le matériau d'origine (moultres, bois peint).



## Les enseignes

### 1. Généralités

Les enseignes informent sur l'activité du commerce et ne sont en aucun cas des publicités pour des produits. Elles doivent être simples, lisibles et en harmonie avec la devanture et la façade. On distingue deux types d'enseigne :

l'enseigne en **bandeau** (parallèle), fixée à plat sur la façade et l'enseigne en **drapeau**, fixée perpendiculairement sur la façade au-dessus du commerce. Les commerces doivent se limiter à une enseigne en bandeau et une enseigne en drapeau par façade.



l'enseigne en bandeau



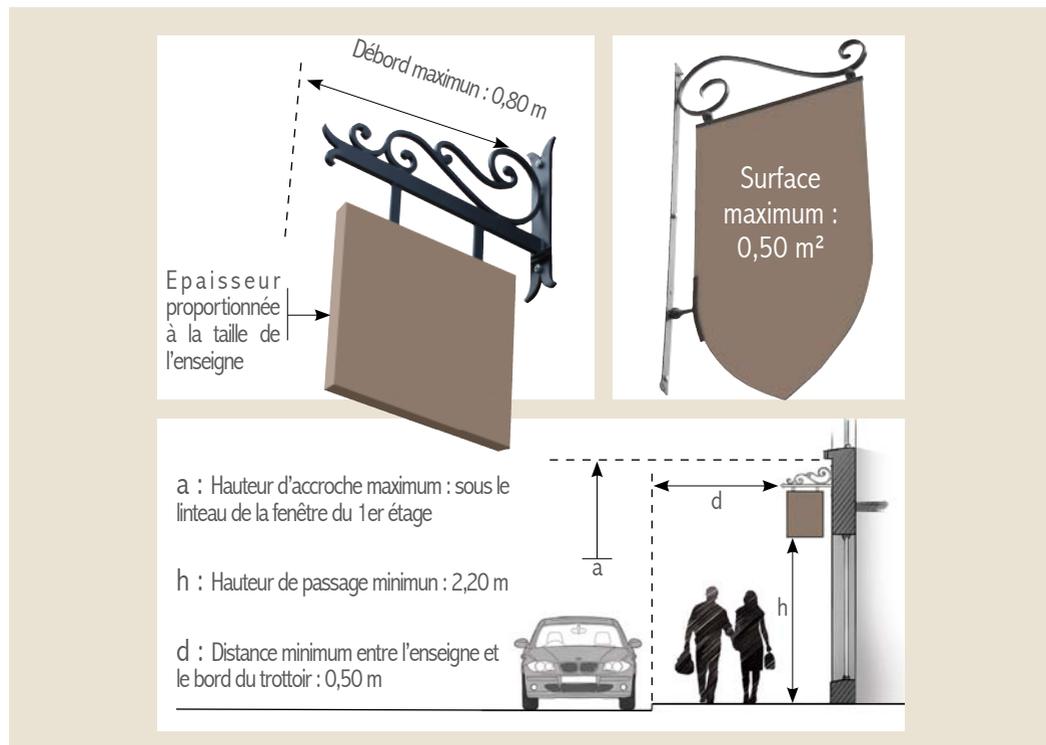
l'enseigne en drapeau

# Les enseignes

## 2. L'enseigne en drapeau

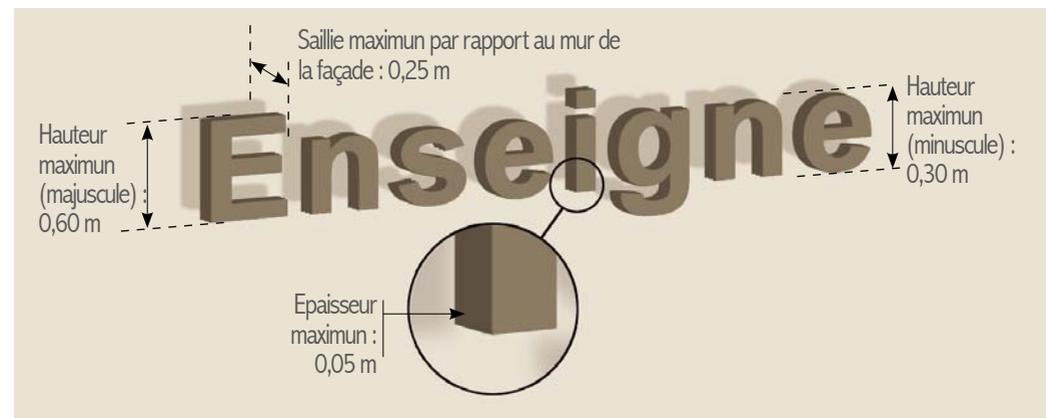
Une seule enseigne en drapeau est conseillée par façade. Elle sera placée suffisamment haut pour ne pas être heurtée, mais restera dans le cadre de la façade commerciale (ne pas déborder au-dessus de l'allège des fenêtres du premier étage, voire du bandeau d'étage selon l'architecture de l'immeuble). Les potences des enseignes en drapeau seront de préférence travaillées.

Eviter les caissons lumineux en matière plastique. Le matériau peut être tout à fait original (bois, métal, tissu, etc.), ainsi que la forme (ajourée, plate, en volume ou bas relief). L'éclairage sera discret, indirect et en harmonie avec l'esprit de l'enseigne.



## 3. L'enseigne en bandeau

Elle est posée à plat sur la façade de l'immeuble ou sur la partie supérieure de la devanture en applique. Les lettres doivent avoir une taille en proportion avec l'échelle du bâtiment. L'enseigne ne doit pas dépasser la longueur du ou des percements du magasin (selon l'architecture), ni mordre sur les étages. Il faut éviter les panneaux pleins rapportés qui donnent un aspect « provisoire » au commerce et préférer des lettres découpées indépendantes, décollées ou non du support.



Les lettres de l'enseigne sont peintes ou collées sur le bandeau de la devanture en applique.



Positionner l'enseigne entre le rez-de-chaussée et le premier étage, dans la limite des percements du commerce.



L'imposte peut recevoir l'enseigne et ainsi préserver le linteau cintré (lettres peintes ou découpées).

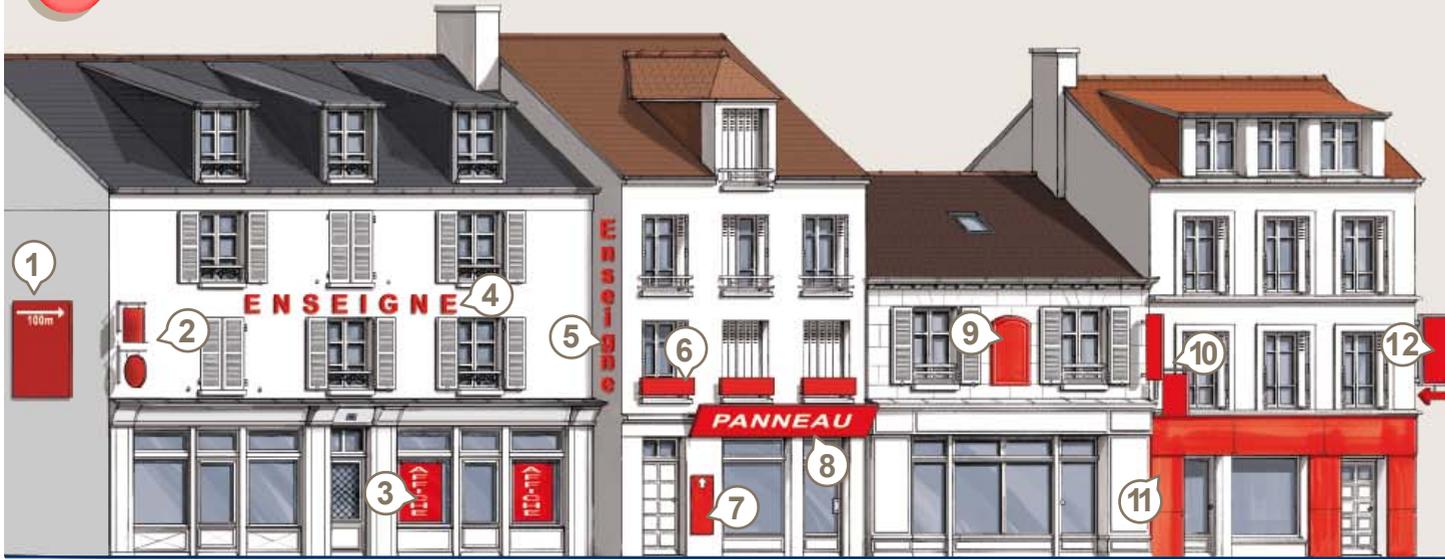


Un bandeau en bois ou métal (masquant le coffre d'un volet roulant) permet de positionner l'enseigne sans percer la maçonnerie.



## 4. Exemples d'applications :

 à éviter



1	Eviter les pré-enseignes peu efficaces, mal positionnées et trop grandes par rapport à la taille du bâtiment.
2	Les enseignes en drapeau doivent être positionnées sous l'appui des fenêtres du premier étage du bâtiment.
3	Les adhésifs qui masquent l'intérieur du commerce n'incitent pas à y entrer.
4	Les enseignes en bandeau doivent être positionnées dans le cadre du commerce, sinon elles ne sont pas vues (ni par les passants, ni par les automobilistes). Dans le cas présenté, les bandeaux des appliques ont l'espace suffisant pour recevoir les enseignes.
5	Les enseignes écrites à la verticale sont difficilement lisibles.
6	Eviter de masquer les éléments d'architecture (ici les garde-corps) par des panneaux.
7	Les plaques professionnelles doivent être discrètes.
8	Ce grand panneau qui cache la corniche n'est pas très esthétique.
9	Les panneaux en hauteur sont totalement illisibles et donc inefficaces.
10	Ces deux enseignes en drapeau, posées côte à côte, ne sont plus lisibles.
11	L'entrée de l'immeuble ne doit pas être annexée par le commerce et doit rester distincte.
12	Attention à la taille des enseignes en drapeau qui doivent rester à l'échelle du bâti du centre-ville.

 conseillé



1	Les enseignes en drapeau sont faites pour être vues par les passants (vision perpendiculaire par rapport aux façades). Situées dans le cadre du commerce, elles sont parfaitement lisibles.
2	Les devantures en applique sont composées d'un bandeau fait pour recevoir les enseignes en bandeau. La teinte de l'applique sera homogène et l'inscription écrite en lettres indépendantes sur le fond.
3	Des panneaux informatifs bien mis en scène à l'intérieur des vitrines seront beaucoup plus efficaces que des adhésifs aux teintes saturées.
4	Une petite plaque est suffisante pour les activités aux étages.
5	Des enseignes bien positionnées sur les impostes des vitrines donneront un aspect beaucoup plus soigné à l'ensemble.
6	Une activité professionnelle aux étages peut être identifiée par un code couleur (ici la mise en couleur des menuiseries).
7	Plutôt qu'un panneau posé trop haut pour être lisible, utiliser le bandeau de l'applique pour identifier l'activité. Bien repeinte, une devanture en applique crée un impact visuel très efficace.
8	Pour être vue, l'enseigne en drapeau doit être positionnée dans le cadre du commerce.
9	Un bel immeuble bien ravalé avec une belle enseigne en lettres découpées incite à entrer dans le commerce, plutôt qu'un placardage de panneaux de teinte agressive.

# Les dispositifs

## 1. Les éléments mobiles

### Les terrasses

#### Les structures :

Les structures de terrasses devront être le plus discret possible, dans des matériaux de qualité et harmonisés à la teinte du sol. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation. Les pare-vents ne sont pas autorisés (pas d'occultation visuelle).

#### Le Mobilier :

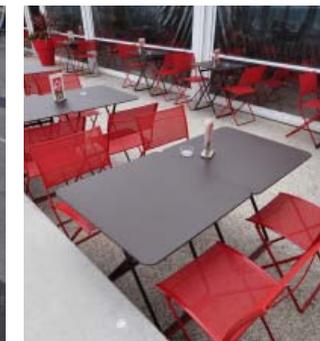
Le mobilier devra être discret, harmonisé au commerce et en matériau de qualité. Les teintes neutres sont à privilégier.

Zone 1 : les couleurs et les matériaux doivent être harmonisés avec la devanture.

Zone 2 : les couleurs seront harmonisées avec la devanture.

#### Les autres accessoires :

Les chevalets, porte-menus, jardinières... ne serviront pas de support publicitaire. Ils seront discrets, en harmonie avec le reste de la terrasse et ne constitueront pas d'obstacle à la circulation des piétons.



## Les dispositifs

### 2. Les stores et les pare-soleil

Les stores ne sont pas des volumes à rapporter sur la devanture commerciale. Ils ont tendance à obscurcir les vitrines et doivent être amovibles. Ils seront droits, rétractables et sans joue latérale. La couleur et le matériau seront harmonisés avec les couleurs du commerce (toile unie et mate, mécanisme et structure si possible de la même couleur que le tissu). Les inscriptions seront marquées uniquement sur les lambrequins (de préférence droits). Les stores suivront le rythme des ouvertures (perçements des vitrines) pour accompagner l'architecture du bâtiment. Ouverts, ils ne débordront pas au-delà du trottoir (ne pas constituer une gêne ou un danger à la circulation des piétons).



à éviter



- 1 Attention à la hauteur des stores. Ils ne doivent pas être un danger pour les piétons.
- 2 Eviter les stores aux étages et les stores fixes avec joues qui obscurcissent les vitrines.
- 3 Les grands stores à rayures qui «barrent» entièrement le rez-de-chaussée de la façade sont assez démodés.
- 4 Les stores corbeille ont une forme peu adaptée à l'architecture.



conseillé



- 1 Les stores intérieurs sont une solution élégante pour éviter un ensoleillement ponctuel trop intense.
- 2 Un store fixé dans la limite de l'ouverture de la vitrine met mieux en valeur le commerce et les produits présentés. Des lambrequins de la même couleur que le store indiquent l'activité aux étages.
- 3 Ce store plus réduit remplit son rôle de protection sans cacher la belle devanture en applique.
- 4 Des parasols harmonisés au commerce donnent un aspect soigné et engageant aux terrasses.

## Les dispositifs

### 3. L'éclairage

Extérieur :

Il doit être indirect et non clignotant. Les sources lumineuses seront discrètes et harmonisées avec le style du commerce (éviter les lumières colorées). Il est souhaitable de faire un bilan de sa consommation électrique ainsi que de l'efficacité de son éclairage, pour une optimisation de l'impact de son commerce. En zones de centre historique (zone 1), les caissons lumineux sont proscrits.



Intérieur :

L'éclairage de l'intérieur de ses vitrines est important, aussi bien pour valoriser les produits à présenter que pour marquer l'ouverture du commerce. Plutôt qu'un flot de lumière, un éclairage adapté accompagnera la mise en valeur de l'intérieur des vitrines.



### 4. Les panneaux d'informations

Les inscriptions à noter sur les commerces (heures d'ouverture, détail des activités, menus pour les restaurants...) seront inscrites de façon soignée et coordonnée avec la devanture. Elles devront être en harmonie avec l'esprit du commerce.



### 5. Les fermetures

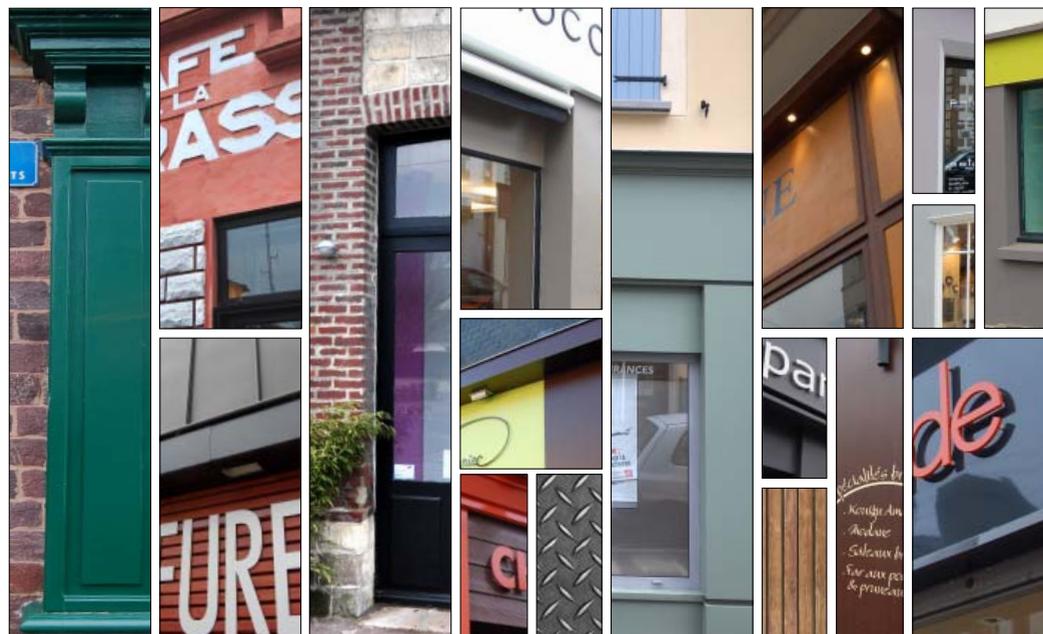
Les grilles métalliques, quand elles sont nécessaires, seront de préférence en maille laissant percevoir l'intérieur des vitrines. Les dispositifs de fermeture (caissons, grilles...) seront cachés à l'intérieur du commerce. D'une manière générale, ils seront le plus discrets possible et, quand on le peut, intégrés à la devanture.



## Les matériaux

La sobriété en matière de choix des matériaux pour sa devanture reste le meilleur atout pour être bien vu. Il est conseillé d'éviter la multiplication des matériaux pour ne pas déprécier l'aspect extérieur de son commerce. D'une manière générale, il vaut mieux choisir des matériaux de qualité (bois, métal...) et les coordonner à l'esprit du commerce.

Pour une devanture en applique traditionnelle, choisir le matériau adapté à son type : le bois. Pour une vitrine plus contemporaine, on optera pour des matériaux modernes mais de qualité (éviter le plastique). Il est préférable de faire intervenir un professionnel pour concevoir sa devanture commerciale, et confirmer ainsi des choix adaptés au contexte architectural.



# Les couleurs

## Gamme zone 1 (Périmètre ABF)

Cette gamme de couleurs (dont les références précises sont disponibles à la Mairie de Beaumont-sur-Oise), a été créée spécifiquement pour les commerces en applique de la Ville de Beaumont-sur-Oise et des périmètres de centre historique. Les teintes plus saturées ou plus foncées sont conseillées (en aspect mat ou satiné-mat) pour les devantures. On peut harmoniser le reste des menuiseries de la façade avec une teinte coordonnée. (exemple : une devanture A 25, lettrage enseigne A 29, volets et fenêtres A 19).



Ci-dessous des propositions d'harmonie à partir de la gamme A, adaptées aux devantures en applique.

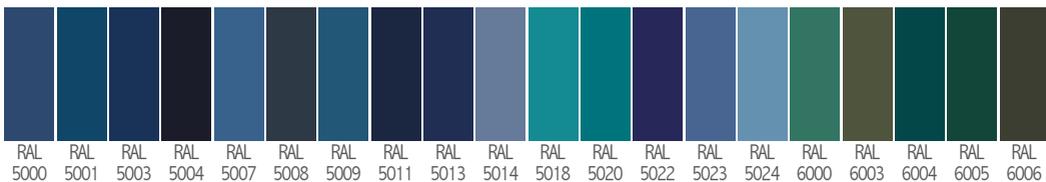
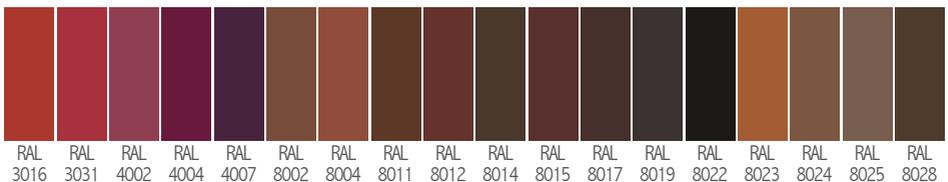
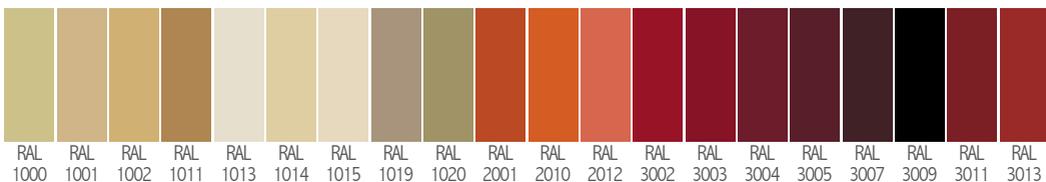


# Les couleurs

## 1. Gamme zone 2 : Hors périmètre ABF

Ces différentes teintes issues de la gamme normalisée RAL peuvent être utilisées pour les châssis des vitrines en feuillure et pour la mise en couleur des devantures en applique.

Il peut être intéressant de coordonner (ou d'harmoniser) les éléments de menuiseries et ferronneries des étages (volets, fenêtres, garde-corps...), afin d'augmenter l'impact de son commerce. Le choix peut être fait dans le nuancier zone 1.



Ci-dessous des propositions d'harmonie à partir de la gamme RAL, adaptées aux devantures en applique.



Devanture : RAL 7023  
Volets : RAL 7023  
Enseigne : RAL 1013  
Fenêtres : RAL 7010

Devanture : RAL 8017  
Volets : RAL 1015  
Enseigne : RAL 1015  
Fenêtres : RAL 8017

Devanture : RAL 3005  
Volets : RAL 7047  
Enseigne : RAL 7047  
Fenêtres : RAL 3005



Devanture : RAL 5023  
Volets : RAL 5023  
Enseigne : RAL 8019  
Fenêtres : RAL 8019

Devanture : RAL 6010  
Volets : RAL 1015  
Enseigne : RAL 1015  
Fenêtres : RAL 6010

Devanture : RAL 7006  
Volets : RAL 6033  
Enseigne : RAL 6033  
Fenêtres : RAL 7006

Ci-dessous des propositions d'harmonie à partir de la gamme RAL, adaptées aux vitrines en feuillure.



Châssis vitrine : RAL 6011  
Volets : RAL 7032  
Enseigne : RAL 6011  
Fenêtres : RAL 6011

Châssis vitrine : RAL 8019  
Volets : RAL 6034  
Enseigne : RAL 6034  
Fenêtres : RAL 8019

Châssis vitrine : RAL 3004  
Volets : RAL 3004  
Enseigne : RAL 1019  
Fenêtres : RAL 1019



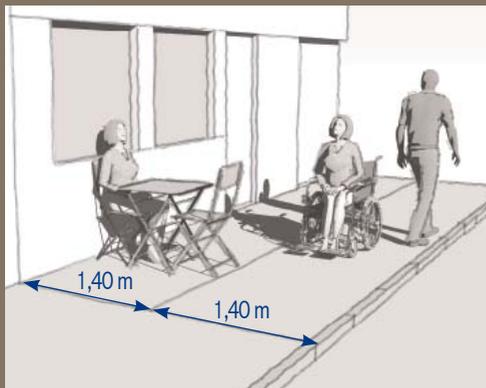
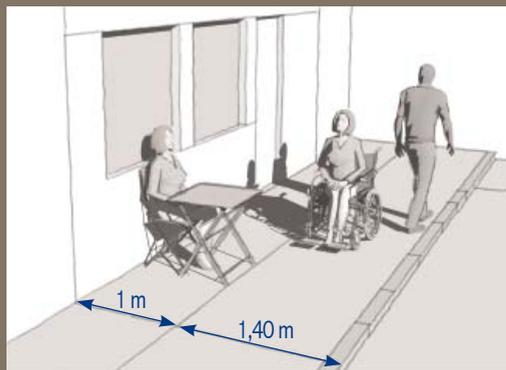
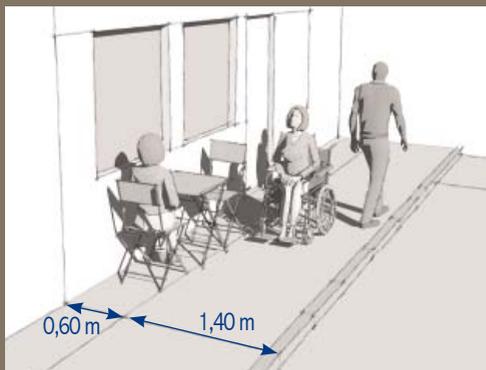
Châssis vitrine : RAL 8023  
Volets : RAL 7040  
Enseigne : RAL 8023  
Fenêtres : RAL 8023

Châssis vitrine : RAL 7045  
Volets : RAL 7045  
Enseigne : RAL 3004  
Fenêtres : RAL 7016

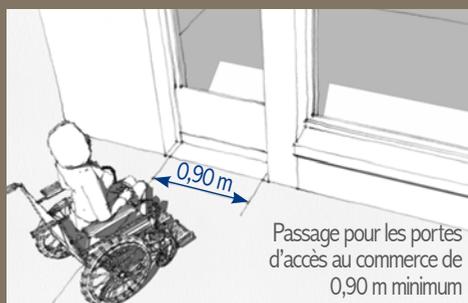
Châssis vitrine : RAL 1015  
Volets : RAL 1015  
Enseigne : RAL 1001  
Fenêtres : RAL 1015

## ■ Les terrasses

Dans l'éventualité d'aménagement de terrasse, un cheminement de passage piétons accessible aux PMR (Personne à Mobilité Réduite) devra être aménagé.



## ■ Les accès

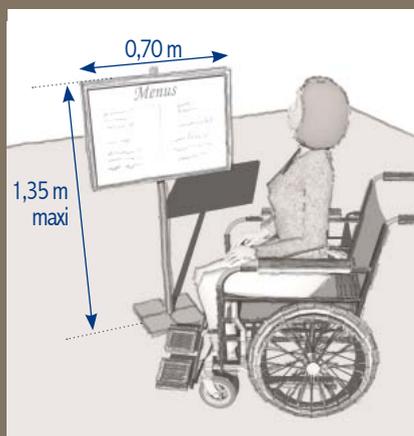


## ■ Le mobilier

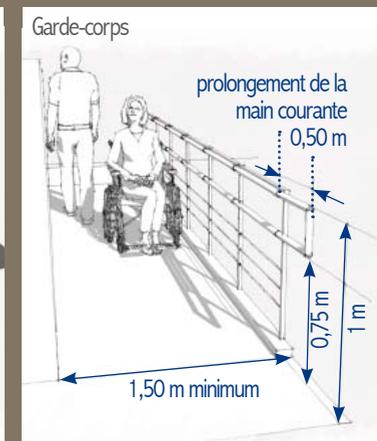
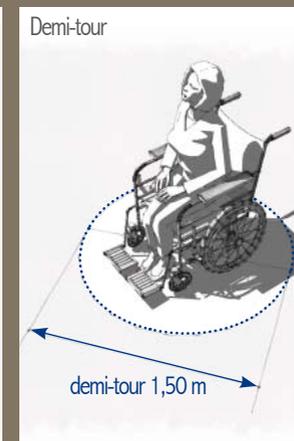
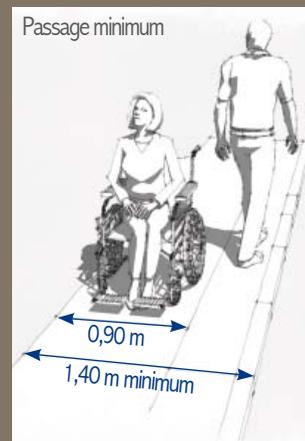
Tout mobilier se trouvant sur l'espace public devra être validé par la Mairie de la commune concernée.

La demande devra comporter :

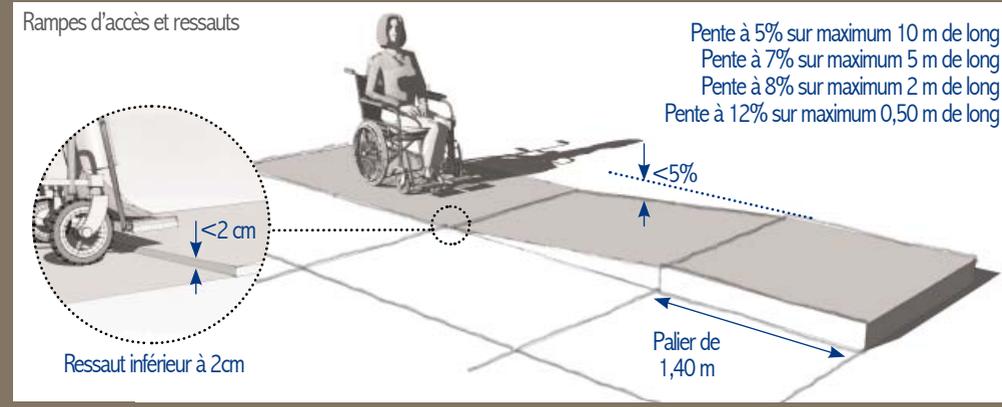
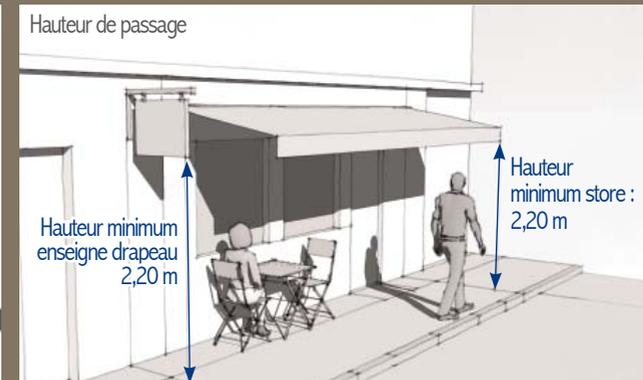
- un plan d'implantation et de circulation générale,
- le type de mobilier prévu (matériaux, teintes, maléabilité, contraste...),
- l'accessibilité à ce mobilier (espace d'usage, hauteur d'assise ou préhension...),
- la signalétique des espaces accessibles aux PMR,
- les types de panneaux d'affichage,
- les types d'éclairage des différentes zones...



## ■ Le cheminement



Dévers inférieur à 2%



# Les exemples

## ■ EXEMPLE 01



L'excès d'information tue l'information !

L'accumulation d'enseignes sur ces bâtiments ne permet plus une identification claire des diverses activités regroupées sur ce site.

Le photomontage proposé ci-dessous délivre un repérage rapide des différents commerces présents dans cet îlot par ailleurs sympathique et donc attrayant.



## ■ EXEMPLE 02



Les étages de ces maisons semblent flotter au-dessus des vitrines. Les devantures en applique sont un moyen intéressant pour redonner une accroche au sol quand des percements hors d'échelle ont été effectués. Un piédroit central permet une perception du parcellaire, même si le commerce s'étend sur deux bâtiments. Les enseignes en drapeau ont été repositionnées à une hauteur plus lisible pour les piétons.



## ■ EXEMPLE 03



Ce front d'immeubles situé en plein centre-ville mérite un traitement plus soigné et plus homogène pour les rez-de-chaussée commerciaux. Les devantures en applique permettent de lier les commerces, tout en conservant une lecture verticale des bâtiments. Les couleurs appliquées sur les devantures identifient bien les différents magasins et redonnent une accroche au sol à tous les immeubles.



## L'application



Cette devanture en applique donne un socle à tout le bâtiment. L'entrée de l'immeuble est intégrée dans la devanture, mais celle du commerce se remarque grâce au logo positionné au-dessus. Ce logo est d'ailleurs repris en enseigne en drapeau. Des parasols en toile unie protègent les clients tout en ménageant une vue dégagée sur le commerce.

Ces deux commerces traditionnels encadrent l'entrée de l'immeuble située au-milieu du bâtiment, et ainsi complètent bien sa composition symétrique. Ils sont peints de couleur différente mais dans la même clarté (échelle de gris d'une couleur), ce qui permet de conserver un ensemble homogène à cet immeuble.

Les volets conservés sur ce bâtiment accompagnent les teintes des devantures en applique, et créent un impact visuel qui profite aux commerces. Des stores intérieurs permettent une protection solaire sans alourdir ou occulter les devantures en applique.

La cohérence des percements de l'ensemble donne un aspect homogène et agréable qui valorise le commerce. La teinte des châssis et de la vitrine est reprise sur les persiennes, et la porte d'entrée de l'immeuble (traditionnellement dans le même ton que les garde-corps. L'enseigne trouve naturellement sa place sur les impostes des vitrines.

Ce petit bâtiment n'a pas besoin d'entrée indépendante entre le commerce et le logement situé à l'étage. Une devanture traditionnelle en bois peint, agréablement complétée par des volets persiennés de la même couleur, donne un aspect engageant et très soigné à l'ensemble. Le store en toile unie et neutre s'encastre sous le bandeau de l'applique.

Ce bâtiment récent a été conçu pour avoir deux commerces avec des vitrines en feuillure. Il faut conserver la maçonnerie apparente et poser les enseignes (en lettres indépendantes) directement sur les linteaux en ciment. Les encadrements blancs, présents sur toutes les ouvertures, permettent l'application de teintes plus saturées sur les châssis des vitrines.

## Le lexique

1 Garde-corps

2 Appui

3 Bandeau d'étage

4 Corniche

5 Châssis

6 Chaînage d'angle

7 Piédroit

8 Allège

9 Moulure

10 Imposte vitrée

11 Imposte

12 Trumeau

13 Couverture zinc (casquette)

14 Bandeau

15 Soubassement

16 Tableau (encadrement de fenêtre)

17 Linteau (droit ou cintré)

## Le mot du Président

Ensemble, contribuons à l'embellissement et au développement économique.

La Communauté de Communes du Haut Val d'Oise (CCHVO) est l'une des rares intercommunalités à disposer de la compétence Commerce.

En effet, depuis 2009, la CCHVO affirme une forte volonté d'optimiser l'attractivité des commerces de son territoire en menant une politique d'aide et de soutien aux commerçants.

Ainsi, en 2012, la parution de cette charte des devantures est l'une des nombreuses actions menées en faveur du commerce. En effet, elle se coordonne avec d'autres projets tels que :

- l'attribution de 70% de subvention aux commerçants qui souhaitent moderniser leur commerce notamment refaire leurs façades (jusqu'en 2014);
  - la mise en place de formations ouvertes à l'ensemble des commerçants.
- La finalité de cette charte de recommandations est de s'affirmer comme une véritable référence pour les nouveaux commerces et un outil de progrès pour les devantures existantes.

Suivre ces prescriptions, c'est d'abord embellir nos avenues, nos rues, nos quartiers, rendre encore plus attractifs les commerces et boutiques mais aussi et surtout contribuer au développement économique de notre territoire.

M. OLLIVIER,

*Président de la Communauté de Communes du Haut Val d'Oise*

## Contacts

### • Communauté de Communes du Haut Val d'Oise :

16, rue Nationale BP 80022 - 95260 Beaumont-sur-Oise - Tél. 01 39 37 94 14

### • Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise :

37, rue de la Coutellerie - 95300 Pontoise - Tél. 01 30 32 08 44

### • Les différentes Mairies :

Persan - Tél. 01 39 37 48 86

Beaumont-sur-Oise - Tél. 01 30 28 79 79

Bernes-sur-Oise - Tél. 01 30 34 13 16

Bruyères-sur-Oise - Tél. 01 30 34 39 44

Champagne-sur-Oise - Tél. 01 30 28 77 77

Mours - Tél. 01 30 28 75 10

Nointel - Tél. 01 34 70 01 41