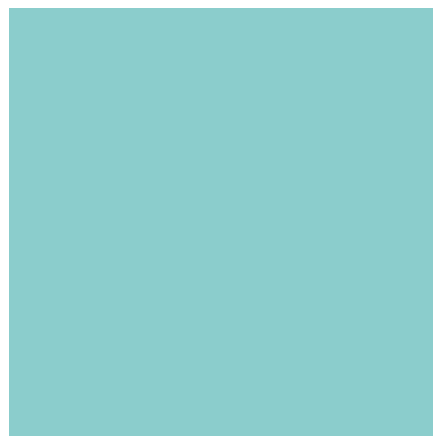




Commune de  
**SURVILLIERS**  
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

# Plan Local d'Urbanisme

*Révision n°1*



5

Règlement



Vu pour être annexé à  
la délibération du conseil  
municipal du 15.12.2021  
arrêtant la révision n°1  
du PLU

Le Maire,  
Adeline ROLDAO-MARTINS

A. ROLDAO-MARTINS





## SOMMAIRE

|                                                         |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| <b>Dispositions générales</b>                           | <b>5</b>   |
| <b>Lexique</b>                                          | <b>19</b>  |
| <b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>      | <b>35</b>  |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA                   | 36         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB                   | 54         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC                   | 72         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF                   | 90         |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX                   | 102        |
| <b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>   | <b>119</b> |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU                  | 120        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX                 | 138        |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU                  | 154        |
| <b>Dispositions applicables aux zones agricoles</b>     | <b>159</b> |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A                    | 160        |
| <b>Dispositions applicables aux zones naturelles</b>    | <b>173</b> |
| DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N                    | 174        |
| <b>Annexes</b>                                          | <b>187</b> |
| Emplacements réservés                                   | 188        |
| Espèces végétales préconisées                           | 191        |
| Liste des espèces végétales invasives interdites        | 192        |
| Cahier de recommandations architecturales et paysagères | 194        |



# + 1. Dispositions générales



## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Survilliers.

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

## PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

### PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception notamment des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R.111-3 : nuisances,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme, notamment :

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les périmètres sensibles,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

## ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement 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 en application de L.152-3 du code de l'urbanisme.

## DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

### Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines relèvent de deux ensembles différents :

#### ▀ Les zones urbaines résidentielles mixtes

**UA** est la zone principale au tissu urbain traditionnel, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.

**UB & UC** sont des zones agglomérées d'extension du tissu urbain traditionnel. Leur vocation est principalement résidentielle mais elle permet néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions à condition qu'elle reste compatible avec l'environnement résidentiel de la zone. La zone UB couvre le tissu urbain en majorité pavillonnaire tandis que la zone UC regroupe les opérations d'ensemble d'habitat collectif. La zone UC possède un sous-secteur :

- UC1 : secteur du quartier des Grands Prés

#### ▀ Les zones urbaines d'affectation spécifique

**UF** est une zone qui regroupe les sites à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**UX** est une zone à vocation d'activités économiques mixtes.

### Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

#### ▀ Les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire a priori. Le PLU comprend 2 zones 1AU :

**1AU** est une zone d'extension à vocation principalement résidentielle et d'équipements mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

**1AUX** est une zone d'extension à vocation d'activités économiques mixtes.



### ■ Les zones 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Le PLU comprend une zone 2AU à vocation agro-économiques et réservé à l'accueil d'activités en lien avec l'agroalimentaire innovant, l'agriculture périurbaine, l'artisanat ou la transformation de produits agricoles locaux, l'écologie...

### Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone reçoit uniquement des constructions et des installations liées ou nécessaires à l'activité agricole mais également aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone.

La zone Agricole dite « **A** » compte un sous-secteur :

- Ace : secteur agricole protégé pour permettre le maintien des corridors écologiques.

### Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

**N** : La zone naturelle comprend les sites à caractère naturel de la commune et notamment les massifs boisés, systèmes herbacés, etc. Elle comprend le secteur :

- Nj : Secteur à vocation de jardin potager permettant notamment l'accueil des installations nécessaires à leur entretien.

## AUTRES COMPOSANTES DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage (bâtis, murs de clôture remarquables, ...), les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L151-41 et R.151-48 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité en application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (lisière des massifs boisés, Périmètre en Attente d'un Projet Global, recul par rapport aux voies...) ;
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ;

En complément du repérage sur les documents graphiques :

- Les emplacements réservés font l'objet d'une liste en annexe du présent règlement,
- Les éléments de protection (éléments de paysage, de patrimoine, secteurs de protection de la diversité commerciale) font l'objet d'un document annexe (pièce 1bis) au présent règlement.

# CORPS DE RÈGLES

Tout ou partie du corps de règles décliné ci-dessous peut être ou non réglementé dans chaque zone et secteur :

## ARTICLE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

- 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
- 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

## ARTICLE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

- 2.1. Volumétrie et implantation des constructions
  - 2.1.1. Implantation des constructions
    - a. Par rapport aux voies et emprises publiques
    - b. Par rapport aux limites séparatives
    - c. Par rapport aux autres constructions sur une même propriété
  - 2.1.2. Hauteur des constructions
  - 2.1.3. Emprise au sol des constructions
- 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères
    - a. Généralités
    - b. Toitures
    - c. Murs
    - d. Ouvertures
    - e. Garages et annexes
    - f. Dispositions diverses
  - 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales
- 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions
  - 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables
  - 2.3.2. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs
  - 2.3.3. Clôtures
  - 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement
- 2.4. Stationnement
  - 2.4.1. Généralités
  - 2.4.2. Normes de stationnement applicables

## ARTICLE 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

- 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 3.2. Desserte par les réseaux
  - 3.2.1. Alimentation en eau potable
  - 3.2.2. Assainissement
  - 3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication
  - 3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications



## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans chacune des zones peuvent être réglementées les destinations ou sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28, suivantes :

| Destination                                           | Sous-destination                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Exploitation agricole</li> <li>- Exploitation forestière</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Habitation                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logement</li> <li>- Hébergement</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Commerce et activités de service                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerce de détail</li> <li>- Restauration</li> <li>- Commerce de gros</li> <li>- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>- Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>- Cinéma</li> </ul>                                                                                                                                                |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>- Salles d'art et de spectacles</li> <li>- Equipements sportifs</li> <li>- Autres équipements recevant du public</li> </ul> |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Industrie</li> <li>- Entrepôt</li> <li>- Bureau</li> <li>- Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, comme suit :

| Destination                         | Sous-destination                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | <i>Exploitation agricole</i><br>Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.                                                                                              |
|                                     | <i>Exploitation forestière</i><br>Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.                                                                                                                                 |
| Habitation                          | <i>Logement</i><br>Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. |
|                                     | <i>Hébergement</i><br>Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.                                                                 |

| Destination                                           | Sous-destination                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Commerce et activité de service                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                       | Restauration                                                                       | Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                       | Cinéma                                                                             | Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale                                                                                                                                                                                                              |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.                  |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.                        |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.                                                                                                                |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               | Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.                                              |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                          | Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.<br><br>Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                       | Bureau                                                                             | Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### Application dans le règlement

Dans chacune des zones du règlement, les interdictions et limitations de certains usages, affectation du sol, constructions et activités, sont présentées sous la forme d'un tableau reprenant les différentes destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme présentées ci-avant.

Pour chacune des sous-destinations, le tableau précise si elle est :

- Interdite (✕)
- Autorisée (✓)
- Autorisée sous conditions (✓\*) – Les conditions sont numérotées, reportées et détaillées après le tableau.

Exemple :

| DESTINATIONS                        | Sous-destinations       | NOM DE LA ZONE OU DU SECTEUR |
|-------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE | Exploitation agricole   | ✓ <sup>1</sup>               |
|                                     | Exploitation forestière | ✕                            |
| HABITATION                          | Logement                | ✓                            |
|                                     | Hébergement             | ✓                            |

- ✓<sup>1</sup> | A condition :
  - Que xxxxx
  - ...

# RAPPELS

## Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

## Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être admises :

*« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

## Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

## Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »* (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, *« les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »*.

## Clôtures

En application de la délibération en date du xx/xx/xxxx, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## Division foncière et application du règlement

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

## Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis



et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

### Éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

### Habitations légères de loisirs, camping, résidences mobiles de loisirs et caravanes

Les dispositions concernant ces équipements sont définies par le Code de l'Urbanisme :

- Campings : R111-32 à R.111-35,
- Parc résidentiel de loisirs : R.111-36,
- Habitations légères de loisirs : R.111-37 et R.111-40,
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46,
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50.

### Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc....) ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation, à l'emprise au sol, à l'aspect extérieur, aux espaces libres et plantations, aux performances énergétiques et environnementales et au stationnement.

### Permis de démolir

En application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du Conseil Municipal en date du xx/xx/xxxx, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

### Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »*

### Statut réglementaire des voies

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme voies toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique existante ou à créer.



# PROTECTION VIS-À-VIS DES RISQUES ET NUISANCES

## Risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées

Des secteurs à risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées ont été délimités par arrêté préfectoral du 8 avril 1987. Cet arrêté vaut PPR au titre du L.562-2 du code de l'environnement. Ces secteurs figurent sur le plan des servitudes d'utilité publiques annexé au présent PLU.

Le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol dans ce secteur doit être soumise à l'avis des services de l'État compétents en matière de carrières selon les indications portées sur la liste des servitudes d'utilité publique annexée. Les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

## Risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

## Risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux

La carte du retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- De prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des précautions particulières figurent dans le rapport de présentation dans la partie concernant les risques naturels.

## Risques liés aux canalisations de transport de matière dangereuse

La carte du tracé des canalisations de transport de matières dangereuses et sa fiche d'information annexée au PLU matérialise et indique les distances de protection à prendre en compte, à savoir le maintien d'une distance de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Dans les zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation :

- Zone permanente d'interdiction :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites à 10 m de la canalisation.

- Zone intermédiaire :

Des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH) existents sont interdites à 220 m de la canalisation. Les projets de ce type devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. A l'issue de celle-ci, ils seront soumis à l'avis de la DRIEE.

- Dans les zones justifiant vigilance et information :

Zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de 285 m de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

**Nuisances sonores émanant de l'autoroute A1**

L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords de l'autoroute A1 s'effectue dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie. Ainsi, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## + 2. Lexique

# A

## Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

## Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. (Voir aussi « Hauteur »)

## Activité (Bâtiment ou construction à destination d')

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipements publics.

## Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

## Aire de stationnement végétalisée

L'aire de stationnement végétalisée correspond à une aire de stationnement dont au moins 60% de la surface totale est traitée en matériaux perméables ou semi-perméables.

Elle fait l'objet d'un traitement paysager spécifique et adapté aux usages. Elle doit notamment être plantée à raison, au minimum, d'un arbre ou arbuste par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface. L'utilisation d'espèces végétales indigènes et à feuillage persistant doit être privilégiée. Une diversité d'essences végétales est également attendue.

## Alignement

En termes d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

## Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

**Attique**

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait des façades et séparés par une corniche.

**B****Bahut (mur bahut)**

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille ou une clôture.

**Baie**

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue.

Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas... L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

**Bande constructible**

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.

**Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

**C****Carrière**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des cinq destinations définies à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme.

Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce.

Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

## Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

## Clôture à claire-voie

Clôture ajourée.

## Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

## Coefficient de biotope par surface (CBS)

Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de l'unité foncière.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

*Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique.*

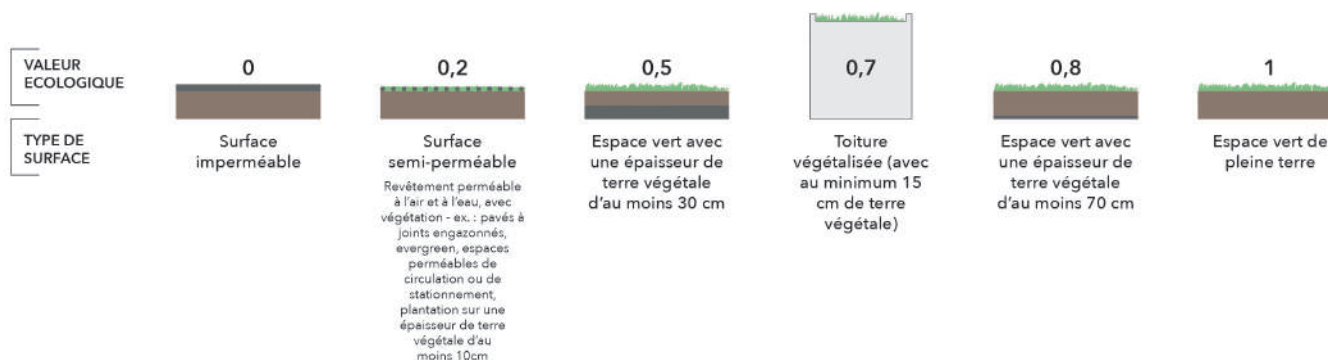
Mode de calcul du coefficient de biotope :

100 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre =

500 m<sup>2</sup> d'épaisseur de terre végétale d'au moins 10 cm

ou 200 m<sup>2</sup> d'épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm

ou 125 m<sup>2</sup> d'épaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm



## Comble

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture.

## Comble mansardé

Le comble mansardé, aussi appelé comble à la Mansart ou comble brisé, est une toiture dont les versants sont divisés en deux pentes. La partie haute qui présente une faible pente et la partie inférieure qui présente une pente raide.

## Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

## Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

## Contiguë

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, portique, pergola, porche ou angle de construction, passage même couvert, appentis...).

# D

## Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.



### Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est comprise entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Au-delà de 50 unités, un permis d'aménager est nécessaire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### Desserte (d'un terrain)

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

### Destinations

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Pour le détail des différentes destinations et sous-destinations et leurs définitions, se reporter au chapitre précédent « Dispositions générales »

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

## E

### Eaux usées industrielles et assimilées

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

### Égout du toit

Égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au sommet de l'acrotère. (Voir aussi « Hauteur »)

### Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

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 : école, programme de logements sociaux, ...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.



## Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes\* (de 30 cm d'épaisseur max.) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Des dérogations dans les modalités de calcul de l'emprise au sol peuvent toutefois apparaître dans certaines zones. Exemple : « L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40 % de la superficie du terrain ».

## Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

## Encuvement

Partie du comble situé sous le niveau du sommet du gouttereau.

## Équipements techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

## Espaces boisés classés

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

**Espaces non bâtis**

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

**Exhaussement**

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

**Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

# F

**Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

**Façade principale**

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

**Faîtage**

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture. (Voir aussi « Hauteur »)

# G

## Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction, c'est-à-dire la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

# H

## Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, ...)

## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

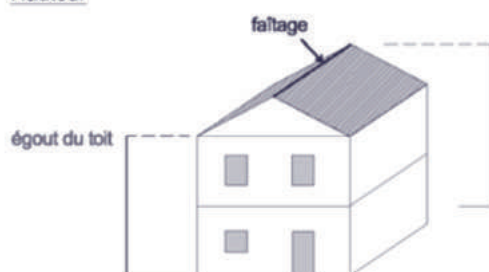
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques telles que les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) sont exclues du calcul de la hauteur.

### Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

Hauteur



acrotère



# I

## Implantation des constructions

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les saillies non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, débords de toiture, modénatures...).
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

## Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

## Installation classée ou Installations classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

# J

## Jour de souffrance

Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue). Lorsqu'il est implanté en limite de propriété, il ne peut être établis qu'à 2,60 mètres au-dessus du plancher ou sol de la pièce si celle-ci est en rez-de-chaussée et à 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

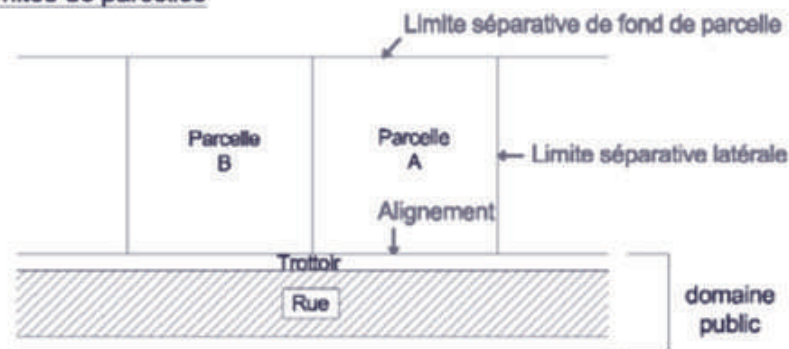
# L

## Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Les limites de parcelles**



## Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

## Lucarne

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre.

# M

## Marge de recul (ou recul)

Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, ...).

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Dans le cas d'une construction dont le ou les étages supérieurs sont situés en retrait des étages inférieurs, la marge de recul sera mesurée de manière distincte pour chaque étage en retrait (en tout point de la ou des parties de façade en retrait).



Dans ce cas et lorsque la marge de recul est fonction de la hauteur de façade, les étages supérieurs situés en retrait ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur de façade (H1) pour la mesure des marges de recul relatives aux règles d'« implantation des constructions ». Chaque étage est traité distinctement : H1 avec L1 puis H2 avec L2.

Ces étages restent intégrés pour l'application des règles de « hauteur des constructions ».

### **Modénature**

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

### **Mur aveugle**

Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

## **N**

### **Niveau**

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

## **O**

### **Opération d'aménagement d'ensemble**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones AU.

### **Ordre continu**

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

### **Ouverture**

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

# P

## Pan (ou pente)

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

## Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

## Pignon (et mur pignon)

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.

Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.

## Place commandée

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

## Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
- Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

## Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 5m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau destinée à la consommation humaine, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

## Projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

## Propriété

Voir « unité foncière »

## R

### Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

### Résidence mobile de loisirs

Véhicules terrestres habitables, destinés, comme les HLL, à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, mais qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction (comme exemple, la caravane).

### Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite (alignement ou limite séparative), saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

## S

### Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

### Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux  $\frac{3}{4}$  par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

### Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

### Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher 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 pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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.

## T

### Terrain

Voir « unité foncière »

### Terrain naturel (ou sol)

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

### Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

### Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

## U

### Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. 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 PLU.

Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

# V

## Voies

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, sentiers, places ou espaces de stationnement publics...

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée.

Les dispositions du règlement s'appliquent également aux voies à créer (publiques ou privées). Dans ce cas, la limite de l'emprise de l'emplacement pour la création de voie se substitue à l'alignement.

## Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

# 3. Dispositions applicables aux zones urbaines

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                                 | Sous-destinations                                                                  |                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                   | Exploitation agricole                                                              | ×              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | ×              |
| <b>HABITATION</b>                                            | Logement                                                                           | ✓              |
|                                                              | Hébergement                                                                        | ✓              |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Restauration                                                                       | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | ×              |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | ✓              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Cinéma                                                                             | ×              |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓              |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | ✓ <sup>1</sup> |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> | Industrie                                                                          | ×              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | ×              |
|                                                              | Bureau                                                                             | ✓              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | ×              |

■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- 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, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement permanent des caravanes,
- Les carrières, gravières et sablières,
- Les décharges.

■ Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :

- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
- Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
- Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

■ Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :

- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
- Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
- A l'aménagement paysager des espaces non construits,
- Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

---

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Dans les secteurs de préservation de la diversité commerciale (secteurs repérés au plan de zonage) et en application des dispositions de l'article L151-16, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée est interdit.

### 1.2.2. Mixité sociale

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale compris entre 25% minimum et 40% maximum.

## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### ► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- Ou en retrait de 3m minimum. Dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la réalisation d'une clôture maçonnée (voir article UA 2.3.3)

Le long des voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1,5m.

##### b. Par rapport aux limites séparatives

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale et pour les autres limites, le recul observé ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction ( $H/2$ ) avec un minimum de 4 m.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis 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.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

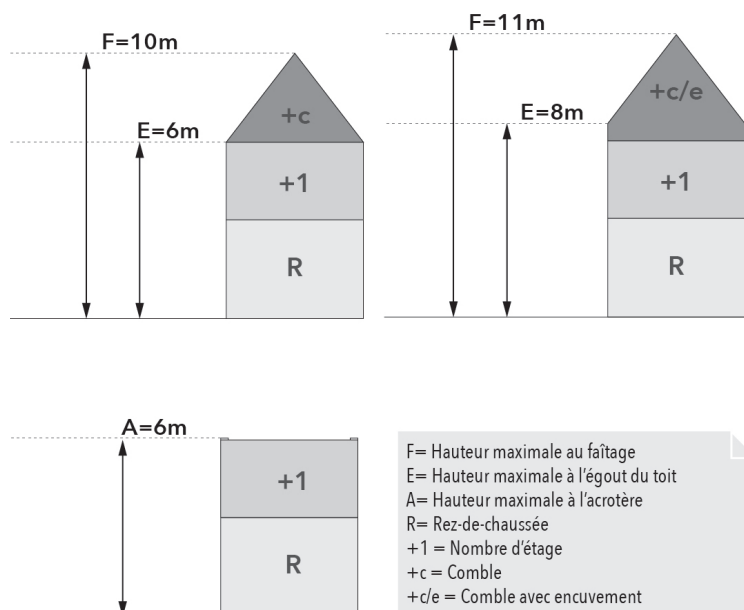
## 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.





Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

### 2.1.3. Emprise au sol

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Non réglementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.*

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

#### b. Toitures

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

L'inclinaison des toitures des constructions prévoyant des pentes doit être comprise entre 30° et 50°.

Des adaptations peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont interdites en front de rue (à l'alignement et en premier rideau), sauf si elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.

Les toits des annexes à la construction principale peuvent être à pente unique ou avec des pentes inférieures à 30°.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

L'utilisation du zinc ou tout autre matériau équivalent pré-laqué pourra également être autorisé à condition que cela s'inscrive dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure l'insertion de ces matériaux, en particulier au niveau des couleurs, dans l'environnement bâti existant.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

### c. Parements extérieurs

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits.

### d. Dispositions diverses

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

### e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

### c. Constructions nouvelles

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Une part de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). 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.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

### b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## 2.3.3. Clôtures

### a. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### b. Hauteur et type de clôture autorisées

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

##### SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

##### SUR RUE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce

dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,

- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

#### EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins.

#### ► Dispositions particulières applicables sur le linéaire (alignement) de la Grande rue

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

La réalisation d'un mur plein maçonné est obligatoire si la construction n'est pas édifiée à l'alignement.

Toutefois, il pourra être admis une clôture constituée d'un mur-bahut :

- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau existant.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).



## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

#### VÉHICULES MOTORISÉS

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                   | <p><b>Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation</b></p> <p>Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Toutefois, pour les logements de moins de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement.</p> <p><b>Constructions nouvelles</b></p> <p>Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Toutefois, pour les logements de moins de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement.</p> <p>En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées.</p> <p>Les places commandées ne sont autorisées qu'à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que chaque logement dispose d'au minimum une place accessible,</li> <li>- Que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement,</li> <li>- Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la place commandée ne comptera que pour une demi (0,5) place.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.</p> |
| <b>HÉBERGEMENT<br/>HÔTELIER ET<br/>TOURISTIQUE<br/>RESTAURATION</b> | <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre,</li> <li>- 1 place par 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>BUREAU<br/>ACTIVITÉ DE<br/>SERVICE</b>                           | <p>Il est exigé 1 place par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>COMMERCE<br/>ARTISANAT<br/>INDUSTRIE</b>                         | <p>La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).</p> <p>Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m<sup>2</sup> de surface de plancher).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                            |                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ENTREPÔT</b>                                            | Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                       |
| <b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b> | Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs). |

## VÉLOS

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS DE 2 LOGEMENTS</b>                                 | <p>L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,</li> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,</li> <li>- avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |
| <b>BUREAUX</b>                                                                  | L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ACTIVITÉS OU COMMERCE DE PLUS DE 500M<sup>2</sup> DE SURFACE DE PLANCHER</b> | <p>Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>INDUSTRIE ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF OU SERVICE PUBLIC</b>               | <p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                            |
| <b>AUTRE ACTIVITÉ TERTIAIRE</b>                                                 | Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ÉQUIPEMENT SCOLAIRE</b>                                                      | <p>En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- École primaire : 1 place pour huit à douze élèves,</li> <li>- Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves,</li> <li>- Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b>                      | Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Déchets

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### 3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

### 3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                                 | Sous-destinations                                                                  |                                 |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                   | Exploitation agricole                                                              | ×                               |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | ×                               |
| <b>HABITATION</b>                                            | Logement                                                                           | ✓                               |
|                                                              | Hébergement                                                                        | ✓                               |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | ✓ <sup>1</sup> + ✓ <sup>2</sup> |
|                                                              | Restauration                                                                       | ×                               |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | ×                               |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | ✓ <sup>2</sup>                  |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | ✓ <sup>1</sup>                  |
|                                                              | Cinéma                                                                             | ×                               |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓                               |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup>                  |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓                               |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | ✓ <sup>1</sup>                  |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | ✓ <sup>1</sup>                  |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | ✓ <sup>1</sup>                  |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> | Industrie                                                                          | ×                               |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | ×                               |
|                                                              | Bureau                                                                             | ✓ <sup>2</sup>                  |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | ×                               |

■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- 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, aux biens ou à l'environnement.

■ ✓<sup>2</sup> | **A condition :**

- De ne pas dépasser 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

---

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Non réglementé

### 1.2.2. Mixité sociale

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Non réglementé



## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### ► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

##### 2.1.1. Implantation des constructions

###### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum.

###### b. Par rapport aux limites séparatives

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur les deux limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, le recul observé ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction ( $H/2$ ) avec un minimum de 4 m.

###### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 4 m.



Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis 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.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

### 2.1.2. Hauteur des constructions

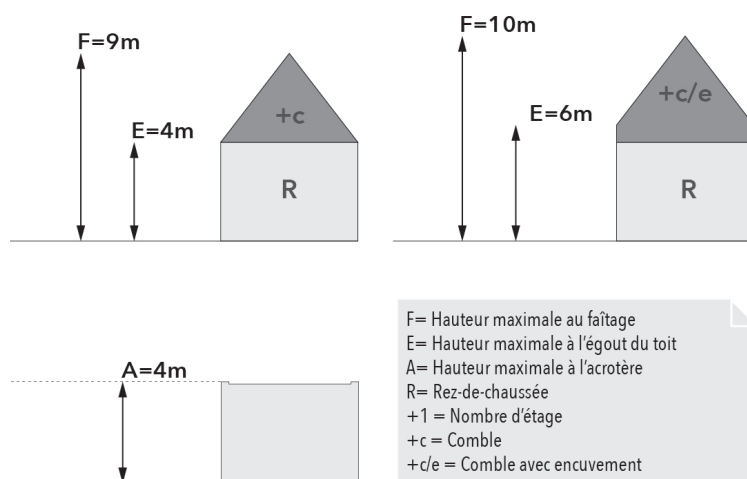
#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.



### 2.1.3. Emprise au sol

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Non réglementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.*

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

#### b. Toitures

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

L'inclinaison des toitures des constructions prévoyant des pentes doit être comprise entre 30° et 50°.

Des adaptations peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.

Les toits des annexes à la construction principale peuvent être à pente unique ou avec des pentes inférieures à 30°.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

L'utilisation du zinc ou tout autre matériau équivalent pré-laqué pourra également être autorisé à condition que cela s'inscrive dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure l'insertion de ces matériaux, en particulier au niveau des couleurs, dans l'environnement bâti existant.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

### c. Parements extérieurs

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

### d. Dispositions diverses

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

### e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### a. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;

- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### **b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes**

#### **■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB**

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

### c. Constructions nouvelles

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). 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.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

### b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## 2.3.3. Clôtures

### a. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### b. Hauteur et type de clôture autorisées

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

##### SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

##### SUR RUE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,



- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

## EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage ou lisse horizontale ou verticale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal ou tout autre système occultant horizontal ou vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un mur constitué de gabions,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau existant.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

#### VÉHICULES MOTORISÉS

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                           | <p><b>Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation</b></p> <p>Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Toutefois, pour les logements de moins de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement.</p> <p><b>Constructions nouvelles</b></p> <p>Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Toutefois, pour les logements de moins de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement.</p> <p>En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées.</p> <p>Les places commandées ne sont autorisées qu'à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que chaque logement dispose d'au minimum une place accessible,</li> <li>- Que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement,</li> <li>- Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la place commandée ne comptera que pour une demi (0,5) place.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.</p> |
| <b>HÉBERGEMENT<br/>HÔTELIER ET<br/>TOURISTIQUE<br/>RESTAURATION</b>         | <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre,</li> <li>- 1 place par 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>BUREAU<br/>ACTIVITÉ DE<br/>SERVICE</b>                                   | Il est exigé 1 place par tranche de 55m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>COMMERCE<br/>ARTISANAT<br/>INDUSTRIE</b>                                 | <p>La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).</p> <p>Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m<sup>2</sup> de surface de plancher).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b> | Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## VÉLOS

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BÂTIMENTS<br/>COMPORTANT<br/>PLUS DE 2<br/>LOGEMENTS</b>                                      | <p>L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,</li> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,</li> <li>- avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |
| <b>BUREAUX</b>                                                                                   | L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ACTIVITÉS OU<br/>COMMERCES DE<br/>PLUS DE 500M<sup>2</sup><br/>DE SURFACE DE<br/>PLANCHER</b> | <p>Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>INDUSTRIE<br/>ÉQUIPEMENT<br/>D'INTÉRÊT<br/>COLLECTIF OU<br/>SERVICE PUBLIC</b>                | <p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                            |
| <b>AUTRE ACTIVITÉ<br/>TERTIAIRE</b>                                                              | Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ÉQUIPEMENT<br/>SCOLAIRE</b>                                                                   | <p>En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- École primaire : 1 place pour huit à douze élèves,</li> <li>- Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves,</li> <li>- Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b>                      | Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Déchets

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### 3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

### 3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                                 | Sous-destinations                                                                  |                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                   | Exploitation agricole                                                              | ×              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | ×              |
| <b>HABITATION</b>                                            | Logement                                                                           | ✓              |
|                                                              | Hébergement                                                                        | ✓              |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Restauration                                                                       | ×              |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | ×              |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | ×              |
|                                                              | Cinéma                                                                             | ×              |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓              |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | ✓ <sup>1</sup> |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> | Industrie                                                                          | ×              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | ×              |
|                                                              | Bureau                                                                             | ✓ <sup>2</sup> |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | ×              |



■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- 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, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

---

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Non réglementé

### 1.2.2. Mixité sociale

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs à l'exception du secteur UC1

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale compris entre 25% minimum et 40% maximum.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UC1

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale de 25% minimum.

## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### ► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

##### 2.1.1. Implantation des constructions

###### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 6m minimum.

###### b. Par rapport aux limites séparatives

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs à l'exception du secteur UC2

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul qui ne peut être inférieur à la hauteur du point le plus élevé de la construction avec un minimum de 8 m.

Ce recul peut être réduit à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4m pour les parties de murs ne comportant pas de baies (à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher).

##### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UC2

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul de 4 m minimum.

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis 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.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

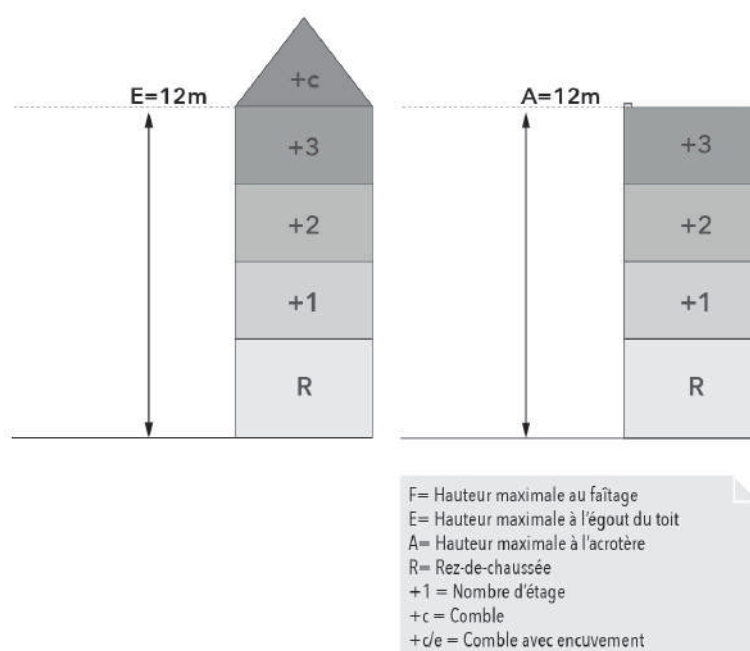
## 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs à l'exception du secteur UC1

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.



Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UC1

La hauteur maximale autorisée est la hauteur du bâtiment le plus haut présent dans la zone à la date d'approbation du présent règlement.

## 2.1.3. Emprise au sol

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Non réglementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.*

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

#### b. Toitures

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

L'inclinaison des toitures des constructions prévoyant des pentes doit être comprise entre 30° et 50°.

Des adaptations peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.

Les toits des annexes à la construction principale peuvent être à pente unique ou avec des pentes inférieures à 30°.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

L'utilisation du zinc ou tout autre matériau équivalent pré-laqué pourra également être autorisé à condition que cela s'inscrive dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure l'insertion de ces matériaux, en particulier au niveau des couleurs, dans l'environnement bâti existant.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

### c. Parements extérieurs

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits.

### d. Dispositions diverses

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

### e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

### c. Constructions nouvelles

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.



## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs à l'exception du secteur UC1

Une part de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UC1

Une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). 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.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,

- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

#### b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

### 2.3.3. Clôtures

#### a. Généralités

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### b. Hauteur et type de clôture autorisées

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

###### SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

## SUR RUE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

## EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage ou lisse horizontale ou verticale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal ou tout autre système occultant horizontal ou vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un mur constitué de gabions,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puits suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau existant.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

#### VÉHICULES MOTORISÉS

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                           | <p><b>Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation</b></p> <p>Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Toutefois, pour les logements de moins de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement.</p> <p><b>Constructions nouvelles</b></p> <p>Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Toutefois, pour les logements de moins de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement.</p> <p>En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées.</p> <p>Les places commandées ne sont autorisées qu'à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que chaque logement dispose d'au minimum une place accessible,</li> <li>- Que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement,</li> <li>- Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la place commandée ne comptera que pour une demis (0,5) place.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.</p> |
| <b>HÉBERGEMENT<br/>HÔTELIER ET<br/>TOURISTIQUE<br/>RESTAURATION</b>         | <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par chambre,</li> <li>- 1 place par 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>BUREAU<br/>ACTIVITÉ DE<br/>SERVICE</b>                                   | <p>Il est exigé 1 place par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>COMMERCE<br/>ARTISANAT<br/>INDUSTRIE</b>                                 | <p>La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).</p> <p>Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m<sup>2</sup> de surface de plancher).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b> | <p>Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## VÉLOS

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BÂTIMENTS<br/>COMPORTANT<br/>PLUS DE 2<br/>LOGEMENTS</b>                                      | <p>L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,</li> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,</li> <li>- avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |
| <b>BUREAUX</b>                                                                                   | L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ACTIVITÉS OU<br/>COMMERCES DE<br/>PLUS DE 500M<sup>2</sup><br/>DE SURFACE DE<br/>PLANCHER</b> | <p>Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>INDUSTRIE<br/>ÉQUIPEMENT<br/>D'INTÉRÊT<br/>COLLECTIF OU<br/>SERVICE PUBLIC</b>                | <p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                            |
| <b>AUTRE ACTIVITÉ<br/>TERTIAIRE</b>                                                              | Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ÉQUIPEMENT<br/>SCOLAIRE</b>                                                                   | <p>En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- École primaire : 1 place pour huit à douze élèves,</li> <li>- Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves,</li> <li>- Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b>                      | Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Déchets

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.



### 3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

### 3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                                 | Sous-destinations                                                                  |                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                   | Exploitation agricole                                                              | ×              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | ×              |
| <b>HABITATION</b>                                            | Logement                                                                           | ✓ <sup>2</sup> |
|                                                              | Hébergement                                                                        | ×              |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | ×              |
|                                                              | Restauration                                                                       | ×              |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | ×              |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | ×              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | ×              |
|                                                              | Cinéma                                                                             | ×              |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓              |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | ✓ <sup>1</sup> |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> | Industrie                                                                          | ×              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | ×              |
|                                                              | Bureau                                                                             | ×              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | ×              |

■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- 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, aux biens ou à l'environnement.

■ ✓<sup>2</sup> | **A condition :**

- Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone
- Qu'elles soient intégrées au volume d'activité duquel elles dépendent.

## ■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### 2.1.1. Implantation des constructions

###### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

###### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

###### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UF1

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 60 m comptés depuis l'axe de l'autoroute A1.

###### ► Dispositions particulières applicables dans le long de l'autoroute A1

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie (marge de recul inscrite au plan de zonage).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

###### b. Par rapport aux limites séparatives

###### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

###### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

###### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

### 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

### 2.1.3. Emprise au sol

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.*

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

### b. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). 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.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

### **b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)**

#### ■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs**

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## 2.3.3. Clôtures

#### ■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs**

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

## 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs**

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau existant.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

### 2.4.2. Normes de stationnement applicables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

##### VÉHICULES MOTORISÉS

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).



## VÉLOS

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>INDUSTRIE<br/>ÉQUIPEMENT<br/>D'INTÉRÊT<br/>COLLECTIF OU<br/>SERVICE PUBLIC</b> | <p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p> |
| <b>ÉQUIPEMENT<br/>SCOLAIRE</b>                                                    | <p>En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- École primaire : 1 place pour huit à douze élèves,</li> <li>- Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves,</li> <li>- Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b>       | <p>Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Déchets

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

### 3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

### 3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                                 | Sous-destinations                                                                  |                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                   | Exploitation agricole                                                              | ×              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | ×              |
| <b>HABITATION</b>                                            | Logement                                                                           | ✓ <sup>2</sup> |
|                                                              | Hébergement                                                                        | ×              |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Restauration                                                                       | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | ×              |
|                                                              | Cinéma                                                                             | ×              |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ×              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ×              |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | ×              |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | ×              |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | ×              |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> | Industrie                                                                          | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Bureau                                                                             | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | ×              |

■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- 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, aux biens ou à l'environnement.

■ ✓<sup>2</sup> | **A condition :**

- Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone,
- Qu'elles soient intégrées au volume d'activité duquel elles dépendent.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

---

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Non réglementé

### 1.2.2. Mixité sociale

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Non réglementé



## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### ► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

##### 2.1.1. Implantation des constructions

###### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum.

##### ► Dispositions particulières applicables dans le long de l'autoroute A1

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie (marge de recul inscrite au plan de zonage).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

### b. Par rapport aux limites séparatives

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul qui ne peut être inférieur à la hauteur du point le plus élevé de la construction avec un minimum de 10 m.

Les établissements classés doivent être édifiées à une distance minimum de 20 m des limites séparatives et à 200 m au moins des zones réservées à l'habitation.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition :

- Qu'il ne s'agisse pas d'un bâtiment situé dans une zone d'habitation ;
- Que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent ;
- De s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements...).

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Non réglementé

## 2.1.2. Hauteur des constructions

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

## 2.1.3. Emprise au sol

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Non réglementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.*

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

#### b. Toitures

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

#### c. Parements extérieurs

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

#### d. Dispositions diverses

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

#### e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

### 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

#### a. Généralités

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

#### b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être

admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

### c. Constructions nouvelles

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Une part de 10% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### a. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). 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.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les marges de recul doivent être traitées en espace vert paysager et végétalisé.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

### *b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)*

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## 2.3.3. Clôtures

### *a. Généralités*

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### b. Hauteur et type de clôture autorisées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

##### SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau existant.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.



La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

#### VÉHICULES MOTORISÉS

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                           | Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>BUREAU<br/>ACTIVITÉ DE<br/>SERVICE</b>                                   | Il est exigé 1 place par tranche de 55m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>COMMERCE<br/>ARTISANAT<br/>INDUSTRIE</b>                                 | La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).<br><br>Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m <sup>2</sup> de surface de plancher). |
| <b>ENTREPÔT</b>                                                             | Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b> | Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).                                                                                                                                     |

## VÉLOS

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BÂTIMENTS<br/>COMPORTANT<br/>PLUS DE 2<br/>LOGEMENTS</b>                                     | <p>L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,</li> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,</li> <li>- avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |
| <b>BUREAUX</b>                                                                                  | L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ACTIVITÉS OU<br/>COMMERCE DE<br/>PLUS DE 500M<sup>2</sup><br/>DE SURFACE DE<br/>PLANCHER</b> | <p>Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>INDUSTRIE<br/>ÉQUIPEMENT<br/>D'INTÉRÊT<br/>COLLECTIF OU<br/>SERVICE PUBLIC</b>               | <p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                            |
| <b>AUTRE ACTIVITÉ<br/>TERTIAIRE</b>                                                             | Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b>                     | Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Déchets

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### 3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

### 3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



# **4.** Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                                 | Sous-destinations                                                                  |                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                   | Exploitation agricole                                                              | ×              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | ×              |
| <b>HABITATION</b>                                            | Logement                                                                           | ✓              |
|                                                              | Hébergement                                                                        | ✓              |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | ×              |
|                                                              | Restauration                                                                       | ×              |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | ×              |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | ×              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | ×              |
|                                                              | Cinéma                                                                             | ×              |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ✓              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ✓              |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | ✓ <sup>1</sup> |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> | Industrie                                                                          | ×              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | ×              |
|                                                              | Bureau                                                                             | ×              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | ×              |



■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- 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, aux biens ou à l'environnement.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)**

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

---

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Non réglementé

### 1.2.2. Mixité sociale

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale compris entre 25% minimum et 40% maximum.

## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### ► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AU1

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement
- Ou en respectant un recul de 3m minimum.

##### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur 1AU1

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum

##### b. Par rapport aux limites séparatives

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AU1

Non réglementé

### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur 1AU1

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur les deux limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, le recul observé ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction ( $H/2$ ) avec un minimum de 4 m.

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 5 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis 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.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

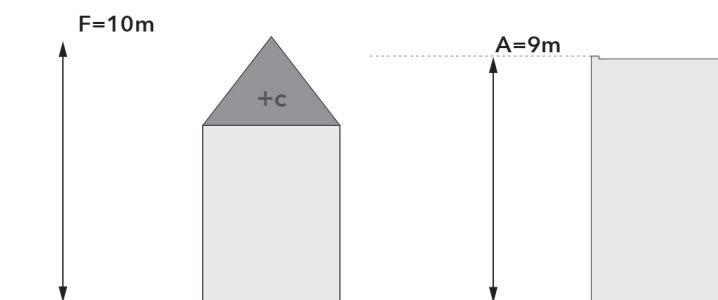
## 2.1.2. Hauteur des constructions

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AU1

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.

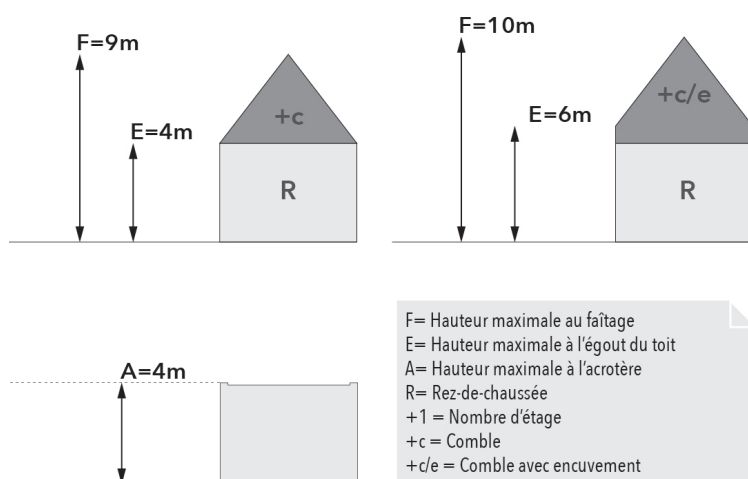


F= Hauteur maximale au faîtage  
E= Hauteur maximale à l'égout du toit  
A= Hauteur maximale à l'acrotère  
R= Rez-de-chaussée  
+1 = Nombre d'étage  
+c = Comble  
+c/e = Comble avec encuvement

### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur 1AU1

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.



### 2.1.3. Emprise au sol

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Non réglementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.*

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

## **b. Toitures**

### **▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs**

L'inclinaison des toitures des constructions prévoyant des pentes doit être comprise entre 30° et 50°.

Des adaptations peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.

Les toits des annexes à la construction principale peuvent être à pente unique ou avec des pentes inférieures à 30°.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

L'utilisation du zinc ou tout autre matériau équivalent pré-laqué pourra également être autorisé à condition que cela s'inscrive dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure l'insertion de ces matériaux, en particulier au niveau des couleurs, dans l'environnement bâti existant.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

## **c. Parements extérieurs**

### **▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

#### d. Dispositions diverses

##### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

### 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

#### a. Généralités

##### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

#### b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

##### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques...), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

### c. Constructions nouvelles

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.



- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). 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.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 2.3.3. Clôtures

#### a. Généralités

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### b. Hauteur et type de clôture autorisées

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

###### SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

## SUR RUE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

## EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage ou lisse horizontale ou verticale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal ou tout autre système occultant horizontal ou vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un mur constitué de gabions,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...



Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau existant.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

#### VÉHICULES MOTORISÉS

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                          | <p><b>Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation</b></p> <p>Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Toutefois, pour les logements de moins de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement.</p> <p><b>Constructions nouvelles</b></p> <p>Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.</p> <p>Toutefois, pour les logements de moins de 35m<sup>2</sup> de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement.</p> <p>En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées.</p> <p>Les places commandées ne sont autorisées qu'à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que chaque logement dispose d'au minimum une place accessible,</li> <li>- Que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement,</li> <li>- Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la place commandée ne comptera que pour une demis (0,5) place.</li> </ul> <p>Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.</p> |
| <b>AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES</b> | <p>Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## VÉLOS

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BÂTIMENTS<br/>COMPORTANT<br/>PLUS DE 2<br/>LOGEMENTS</b>                       | <p>L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,</li> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,</li> <li>- avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |
| <b>INDUSTRIE<br/>ÉQUIPEMENT<br/>D'INTÉRÊT<br/>COLLECTIF OU<br/>SERVICE PUBLIC</b> | <p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                            |
| <b>ÉQUIPEMENT<br/>SCOLAIRE</b>                                                    | <p>En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- École primaire : 1 place pour huit à douze élèves,</li> <li>- Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves,</li> <li>- Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b>       | <p>Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

## 3.2. Desserte par les réseaux

### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Déchets

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.



### 3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

### 3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

## ARTICLE 1

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

## 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

## ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                          | Sous-destinations                                                                  |                |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              | ×              |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | ×              |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           | ✓ <sup>2</sup> |
|                                                       | Hébergement                                                                        | ×              |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                       | Restauration                                                                       | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                       | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | ×              |
|                                                       | Cinéma                                                                             | ×              |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ×              |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ×              |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | ×              |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | ×              |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | ×              |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | ✓ <sup>3</sup> |
|                                                       | Bureau                                                                             | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | ×              |

- **✓<sup>1</sup> | A condition :**
  - Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - 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, aux biens ou à l'environnement.
- **✓<sup>2</sup> | A condition :**
  - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone,
  - Qu'elles soient intégrées au volume d'activité duquel elles dépendent.
- **✓<sup>3</sup> | A condition :**
  - D'être liées et nécessaire à une autre activité autorisée dans la zone (commerce et activité de service, industrie, bureau, équipements)
  - Et de ne pas dépasser 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

---

### 1.2.1. Mixité fonctionnelle

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Non réglementé

### 1.2.2. Mixité sociale

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Non réglementé

## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### ► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

#### 2.1.1. Implantation des constructions

##### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement
- Ou en respectant un recul de 5m minimum.

##### b. Par rapport aux limites séparatives

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

En limite de la zone A, l'implantation en limite séparative est interdite. Des marges de recul de 6 mètres doivent être respectées.

En limite de la zone industrielle et d'une zone d'habitation, l'implantation en limite séparative est interdite. es marges de recul de 6 mètres doivent être respectées.

Les établissements classés soumis à autorisation doivent être édifiés à une distance minimale de 20 m des limites séparatives et de 200 m des zones réservées à l'habitat.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition :

- Que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent ;
- De s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume et notamment hauteur, percements...).

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Non réglementé

## 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

## 2.1.3. Emprise au sol

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Non réglementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.*

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

### b. Toitures

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

### c. Parements extérieurs

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

### d. Dispositions diverses

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### a. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages pour lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### b. Constructions nouvelles

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.



La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Une part de 10% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). 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.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les marges de recul doivent être traitées en espace vert paysager et végétalisé.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

### 2.3.3. Clôtures

#### a. Généralités

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### b. Hauteur et type de clôture autorisées

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

##### SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

### 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau existant.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

#### VÉHICULES MOTORISÉS

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                           | Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>BUREAU<br/>ACTIVITÉ DE<br/>SERVICE</b>                                   | Il est exigé 1 place par tranche de 55m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>COMMERCE<br/>ARTISANAT<br/>INDUSTRIE</b>                                 | La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).<br><br>Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m <sup>2</sup> de surface de plancher). |
| <b>ENTREPÔT</b>                                                             | Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b> | Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).                                                                                                                                     |

#### VÉLOS

|                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BÂTIMENTS<br/>COMPORTANT<br/>PLUS DE 2<br/>LOGEMENTS</b> | L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.<br><br>L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,</li> <li>- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas,</li> <li>- avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</li> </ul> |
| <b>BUREAUX</b>                                              | L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ACTIVITÉS OU<br/>COMMERCE DE<br/>PLUS DE 500M<sup>2</sup><br/>DE SURFACE DE<br/>PLANCHER</b> | <p>Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>INDUSTRIE<br/>ÉQUIPEMENT<br/>D'INTÉRÊT<br/>COLLECTIF OU<br/>SERVICE PUBLIC</b>               | <p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.</p> |
| <b>AUTRE ACTIVITÉ<br/>TERTIAIRE</b>                                                             | <p>Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b>                     | <p>Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Déchets

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### 3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

### 3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.





# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                                 | Sous-destinations                                                                  |                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE</b>                   | Exploitation agricole                                                              | ×              |
|                                                              | Exploitation forestière                                                            | ×              |
| <b>HABITATION</b>                                            | Logement                                                                           | ×              |
|                                                              | Hébergement                                                                        | ×              |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE</b>                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | ×              |
|                                                              | Restauration                                                                       | ×              |
|                                                              | Commerce de gros                                                                   | ×              |
|                                                              | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | ×              |
|                                                              | Hébergement hôtelier et touristique                                                | ×              |
|                                                              | Cinéma                                                                             | ×              |
| <b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ×              |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ×              |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                      | ×              |
|                                                              | Équipements sportifs                                                               | ×              |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                              | ×              |
|                                                              |                                                                                    |                |
| <b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> | Industrie                                                                          | ×              |
|                                                              | Entrepôt                                                                           | ×              |
|                                                              | Bureau                                                                             | ×              |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                  | ×              |

- ✓<sup>1</sup> | **A condition :**
  - De ne pas remettre en cause, l'aménagement futur de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.
  - Que leur surface de plancher n'excède pas 15m<sup>2</sup>
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

#### 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

#### 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

#### 2.4. Stationnement

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé



# **5.** Dispositions applicables aux zones agricoles

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                          | Sous-destinations                                                                  | A              | Ace            |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              | ✓              | ×              |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | ×              | ×              |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           | ×              | ×              |
|                                                       | Hébergement                                                                        | ×              | ×              |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | ✓ <sup>2</sup> | ×              |
|                                                       | Restauration                                                                       | ×              | ×              |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | ×              | ×              |
|                                                       | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | ×              | ×              |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | ×              | ×              |
|                                                       | Cinéma                                                                             | ×              | ×              |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | ×              | ×              |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup> | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | ×              | ×              |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | ×              | ×              |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | ×              | ×              |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | ×              | ×              |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          | ×              | ×              |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | ×              | ×              |
|                                                       | Bureau                                                                             | ×              | ×              |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | ×              | ×              |



■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure paysagère du site,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement,
- De ne pas altérer le fonctionnement des corridors écologiques.

■ ✓<sup>2</sup> | **A condition :**

- Qu'elles soient liées à la diversification d'une activité agricole existante (vente directe, ferme pédagogique...),
- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure paysagère du site.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Ace**

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent la libre circulation de la faune.

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs**

Non réglementé



## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### ► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

##### 2.1.1. Implantation des constructions

###### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10m minimum.

##### ► Dispositions particulières applicables dans le long des routes départementales 317 et 1017 et de l'autoroute A1

Le long des routes départementales 317 et 1017, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 75 m comptés depuis l'axe de la voie.

Le long de l'autoroute A1, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent 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 ;

- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

### b. Par rapport aux limites séparatives

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 m.

Les établissements classés doivent être édifiées à une distance minimum de 200 m des zones réservées à l'habitation.

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

## 2.1.2. Hauteur des constructions

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

## 2.1.3. Emprise au sol

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.*

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

#### b. Toitures

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

#### c. Parements extérieurs

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

#### d. Dispositions diverses

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boîtes aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

### 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

#### a. Généralités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

#### b. Constructions nouvelles

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

### 2.3.2. Espaces libres et plantations

#### a. Généralités

#### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les marges de recul doivent être traitées en espace vert paysager et végétalisé.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

### **b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)**

#### **► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs**

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## **2.3.3. Clôtures**

### **a. Généralités**

#### **► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs**

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **b. Hauteur et type de clôture autorisées**

#### **► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs**

**SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES**

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les clôtures, même si elles sont associées à un dispositif plein (mur-bahut) ou à claire-voie (grillage, lisses...) doivent présenter, *in fine*, un aspect végétalisé permettant une bonne insertion dans le paysage agricole.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

## 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau existant.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre



aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

## 2.4.2. Normes de stationnement applicables

### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

#### VÉHICULES MOTORISÉS

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b> | Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs). |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### VÉLOS

|                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ACTIVITÉS OU<br/>COMMERCE DE<br/>PLUS DE 500M<sup>2</sup><br/>DE SURFACE DE<br/>PLANCHER</b> | Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.<br><br>Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs. |
| <b>AUTRES<br/>DESTINATIONS<br/>ET SOUS-<br/>DESTINATIONS<br/>AUTORISÉES</b>                     | Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.                                                                                                                                                  |

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2. Assainissement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Déchets

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### 3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

### 3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

# 6. Dispositions applicables aux zones naturelles

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## ARTICLE 1

### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

#### 1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

| DESTINATIONS                                          | Sous-destinations                                                                  | N              | Nj             |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE                   | Exploitation agricole                                                              | x              | x              |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | ✓ <sup>1</sup> | x              |
| HABITATION                                            | Logement                                                                           | x              | x              |
|                                                       | Hébergement                                                                        | x              | x              |
| COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | x              | x              |
|                                                       | Restauration                                                                       | x              | x              |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | x              | x              |
|                                                       | Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle                        | x              | x              |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | x              | x              |
|                                                       | Cinéma                                                                             | x              | x              |
| ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | x              | x              |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | ✓ <sup>1</sup> | ✓ <sup>1</sup> |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | x              | x              |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | x              | x              |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               | x              | x              |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | x              | x              |
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie                                                                          | x              | x              |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | x              | x              |
|                                                       | Bureau                                                                             | x              | x              |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | x              | x              |

■ ✓<sup>1</sup> | **A condition :**

- Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure paysagère du site,
- Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
- Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
- Qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement,
- De ne pas altérer le fonctionnement des corridors écologiques.

■ Sont, en outre, interdits :

- La création ou l'agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.
- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
- D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
- Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

■ **Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj**

Sont uniquement autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et l'exploitation d'espaces de jardins et à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour assurer leur insertion dans le site naturel.

Il ne sera autorisé qu'une construction par unité foncière (ou par lot de jardin).

## 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

■ **Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs**

Non réglementé

## ARTICLE 2

### CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

##### ► Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

##### 2.1.1. Implantation des constructions

###### a. Par rapport aux voies et emprises publiques

##### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

##### ► Dispositions particulières applicables dans le long des routes départementales 317 et 1017 et de l'autoroute A1

Le long des routes départementales 317 et 1017, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 75 m comptés depuis l'axe de la voie.

Le long de l'autoroute A1, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent 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 ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.



- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

### b. Par rapport aux limites séparatives

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

### c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

## 2.1.2. Hauteur des constructions

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

## 2.1.3. Emprise au sol

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 10m<sup>2</sup>.

## 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.*

### 2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

#### a. Généralités

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.

Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.

Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

#### b. Toitures

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

##### ▀ Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

La pente de toit des constructions ne pourra excéder 5%.

#### c. Parements extérieurs

##### ▀ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

#### ■ Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

L'utilisation de matériaux naturels ou ayant la teinte et l'aspect des matériaux naturels (type bois) doit être privilégié afin d'assurer l'insertion des constructions et leur compatibilité avec le paysage.

## 2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

### a. Généralités

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

### b. Constructions nouvelles

#### ■ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO<sub>2</sub> aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée

maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdits dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

## 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

### 2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

Non réglementé

#### ► Dispositions générales applicables dans le seul secteur Nj

80% de l'unité foncière (ou lot de jardin) doit être maintenu en espace de pleine terre.

## 2.3.2. Espaces libres et plantations

### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les marges de recul doivent être traitées en espace vert paysager et végétalisé.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

### b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

## 2.3.3. Clôtures

### a. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### b. Hauteur et type de clôture autorisées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

##### SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses...) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les clôtures, même si elles sont associées à un dispositif plein (mur-bahut) ou à claire-voie (grillage, lisses...) doivent présenter, *in fine*, un aspect végétalisé permettant une bonne insertion dans le paysage agricole.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

#### ► Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

##### SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 1,5m.

Les clôtures seront constituées par :

- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non d'une haie d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit de type ganivelle, doublé ou non d'une haie d'essences variées,

Les clôtures pleines sont interdites, de même que les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses.

## 2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau existant.

## 2.4. Stationnement

### 2.4.1. Généralités

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

### 2.4.2. Normes de stationnement applicables

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

##### VÉHICULES MOTORISÉS

###### AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

##### VÉLOS

###### AUTRES DESTINATIONS ET SOUS- DESTINATIONS AUTORISÉES

Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

## ARTICLE 3

# ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

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

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

### 3.2. Desserte par les réseaux

#### 3.2.1. Eau potable

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.



### 3.2.2. Assainissement

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### 3.2.3. Déchets

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

### 3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

### 3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

#### ► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

# + 7. Annexes

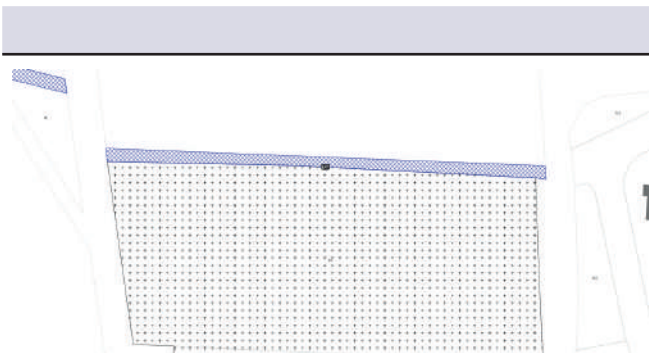
# EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1

**Vocation** : Création d'un chemin piéton - Liaison entre le CR n°4 dit "chemin de La Chapelle" et le CR n°7 dit "chemin des Vaches"

**Bénéficiaire** : Commune

**Superficie** : 354m<sup>2</sup>

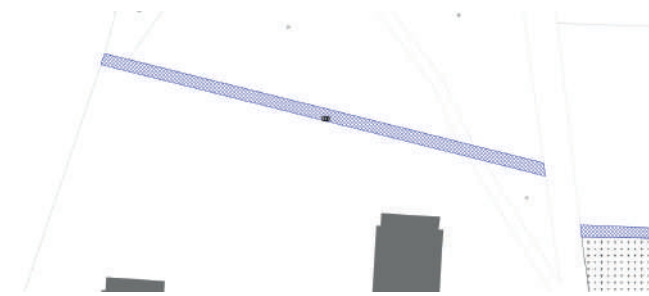


2

**Vocation** : Création d'un chemin piéton entre le CR n°4 dit "chemin de La Chapelle" et le bois de la Garenne du Houx

**Bénéficiaire** : Commune

**Superficie** : 491m<sup>2</sup>

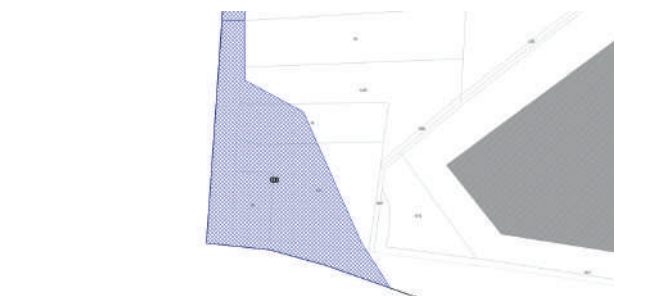


3

**Vocation** : Diffuseur entre la RD317 et la RD16

**Bénéficiaire** : Département du Val d'Oise

**Superficie** : 6 869 m<sup>2</sup>



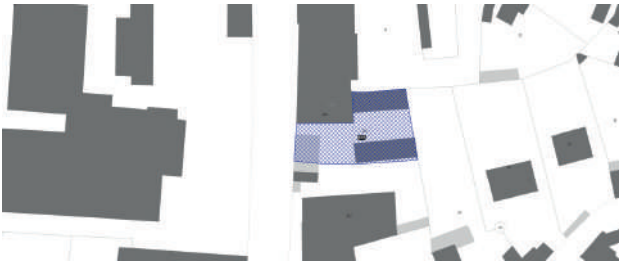
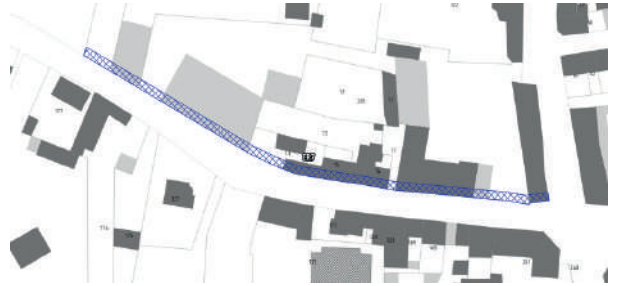
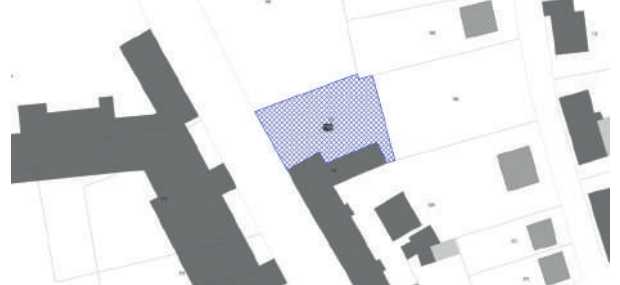
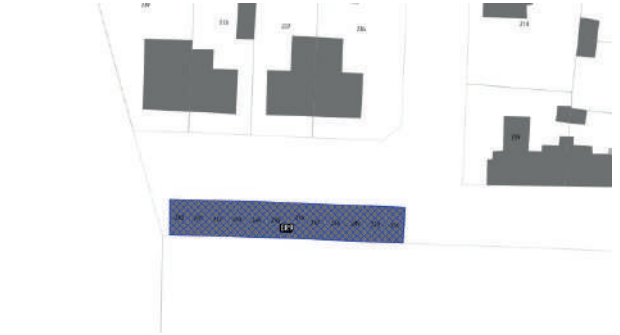
4

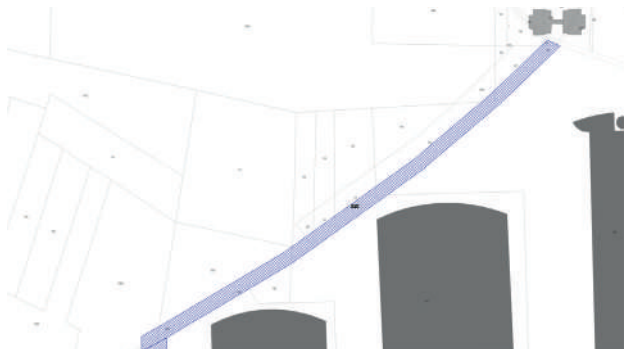
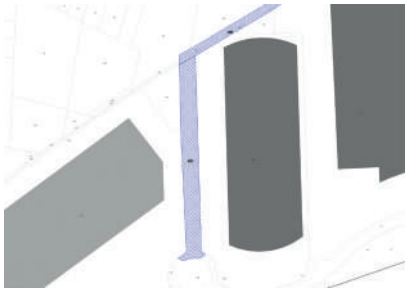
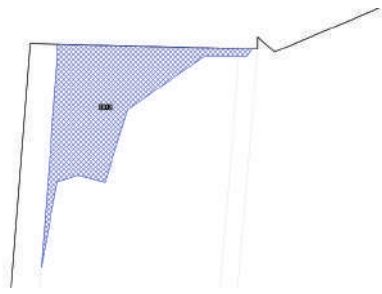
**Vocation** : Élargissement de la RD317 et de la RD1017

**Bénéficiaire** : Département du Val d'Oise

**Superficie** : 32 750m<sup>2</sup>

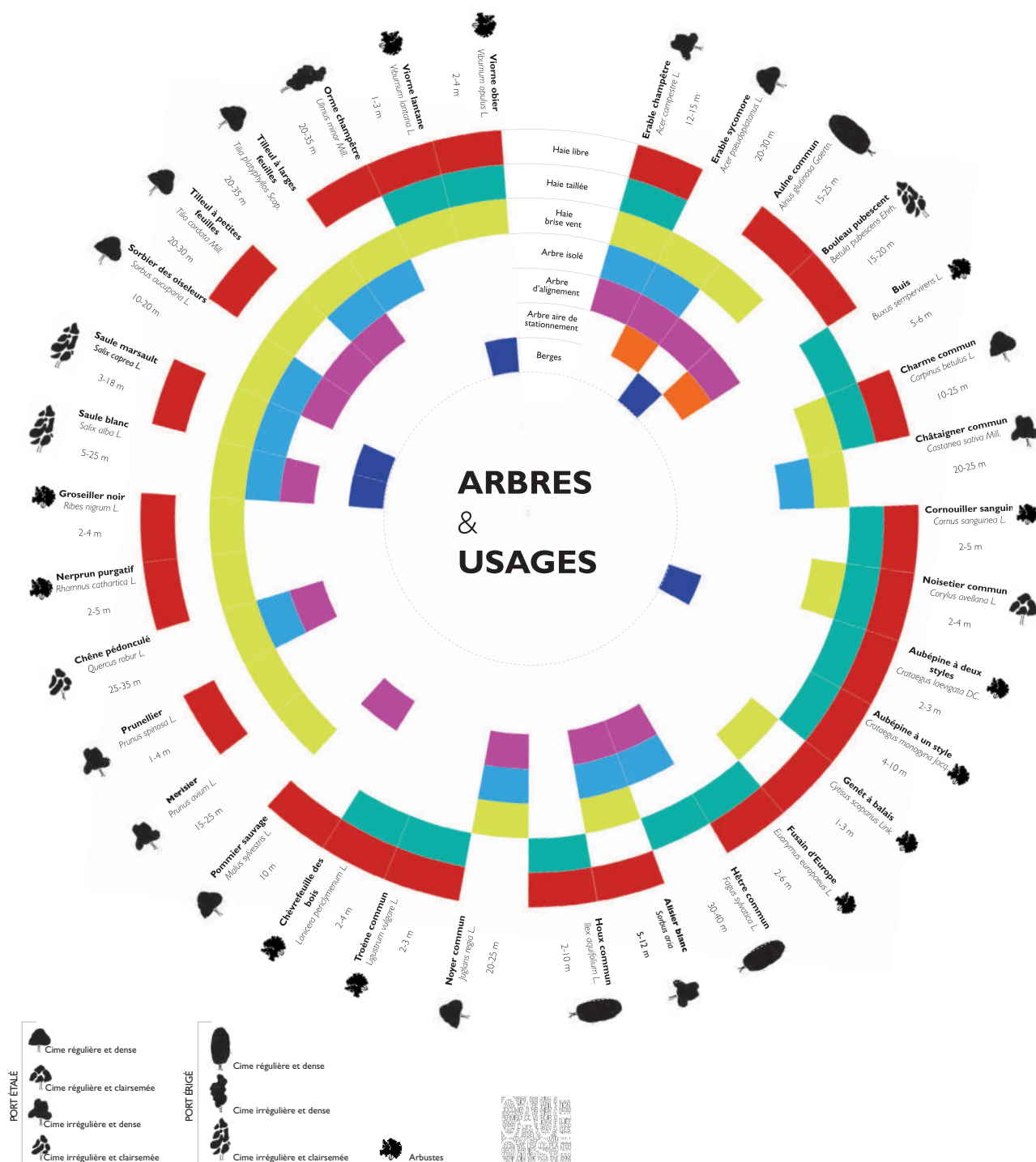


|                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5</b></p> <p><b><u>Vocation</u></b> : Aménagement d'un parc de stationnement</p> <p><b><u>Bénéficiaire</u></b> : Commune</p> <p><b><u>Superficie</u></b> : 495m<sup>2</sup></p>                              |    |
| <p><b>6</b></p> <p><b><u>Vocation</u></b> : Extension et aménagement du musée de la Cartoucherie</p> <p><b><u>Bénéficiaire</u></b> : Commune</p> <p><b><u>Superficie</u></b> : 61m<sup>2</sup></p>                 |    |
| <p><b>7</b></p> <p><b><u>Vocation</u></b> : Élargissement de 3m de la rue du Houx</p> <p><b><u>Bénéficiaire</u></b> : Commune</p> <p><b><u>Superficie</u></b> : 523m<sup>2</sup></p>                               |   |
| <p><b>8</b></p> <p><b><u>Vocation</u></b> : Aménagement de la place des Tilleuls (stationnement et espace vert)</p> <p><b><u>Bénéficiaire</u></b> : Commune</p> <p><b><u>Superficie</u></b> : 430m<sup>2</sup></p> |  |
| <p><b>9</b></p> <p><b><u>Vocation</u></b> : Aménagement d'un accès pour une future voie</p> <p><b><u>Bénéficiaire</u></b> : Commune</p> <p><b><u>Superficie</u></b> : 211m<sup>2</sup></p>                         |  |

|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>10</b></p> <p><b><u>Vocation</u></b> : Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles</p> <p><b><u>Bénéficiaire</u></b> : Commune</p> <p><b><u>Superficie</u></b> : 4 405m<sup>2</sup></p> |   |
| <p><b>11</b></p> <p><b><u>Vocation</u></b> : Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles</p> <p><b><u>Bénéficiaire</u></b> : Commune</p> <p><b><u>Superficie</u></b> : 3794m<sup>2</sup></p>  |   |
| <p><b>12</b></p> <p><b><u>Vocation</u></b> : Déviation de La Chapelle-en-Serval</p> <p><b><u>Bénéficiaire</u></b> : Département de l'Oise</p> <p><b><u>Superficie</u></b> : 2 900m<sup>2</sup></p>                      |  |

# ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Source : Quels végétaux pour quels aménagements ?, CAUE 60, Novembre 2013



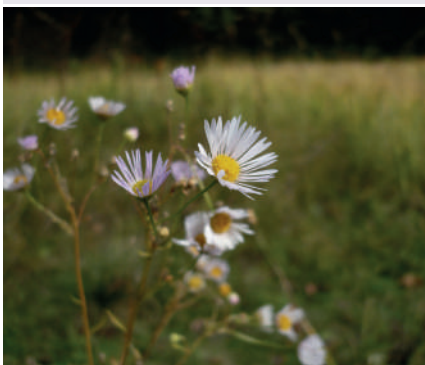


# LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES INTERDITES

*Ailanthe glutineux (Ailanthus altissima)*



*Aster lancéolé (Aster lanceolatus)*



*Azolle fausse-filicule (Azolla filiculoides)*



*Balsamine géante (Impatiens glandulifera)*



*Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)*



*Buddleia-Arbre aux papillons (Buddleja davidii)*



*Cerisier tardif (Prunus serotina)*



*Elodée de Nuttall (Elodea nuttallii)*



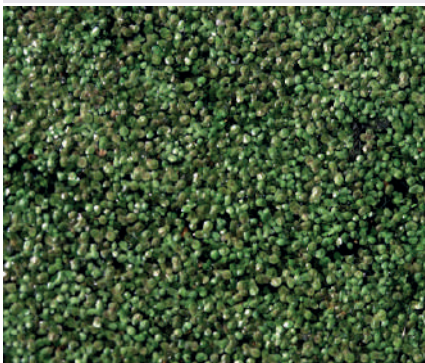
*Elodée du Canada (Elodea canadensis)*



*Lagarosiphon (Lagarosiphon major)*



*Lentille minuscule (Lemna minuta)*



*Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)*





Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Séneçon du Cap (*Senecio inaequidens*)



Solidage glabre (*Solidago gigantea*)



Spartine anglaise (*Spartina townsendii*)



Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)



# CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

*Source : PNR Oise-Pays de France*

Pour respecter le caractère de la maison "de ferme" lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son voisinage, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Quand la cour qui dessert la maison "de ferme" est partagée, elle donne parfois accès à une autre maison implantée "en deuxième rideau"

## MAISONS "DE FERME"

### RECOMMANDATIONS

#### Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter les nouvelles fenêtres : les trumeaux occupent généralement une surface plus importante que les ouvertures
- les fenêtres créées sont de mêmes dimensions que celles existantes. Rétablir l'ordonnement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres
- respecter l'encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en pierre de taille et l'aspect des appuis de fenêtre. Préserver les modénatures
- protéger les moellons des murs avec un enduit couvrant à la chaux finition lissée. En général, les pignons et façades secondaires sont à pierre vue
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment
- limiter les fenêtres en pignon. Petites, elles sont désaxées par rapport au faîtage
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser de préférence du bois peint
- conserver les volets en bois plein peint, à 2 battants, sans écharpe (z)
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.



La longère constitue la volumétrie la plus simple de la maison "de ferme"



Les lucarnes dites à encuvement (leur appui de fenêtre se trouve sous l'égoût de toiture) sont une caractéristique de la maison "de ferme"



#### Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes
- l'extension doit, de préférence, présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

#### Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures, si possible comme à l'origine, dans leurs dimensions, en particulier la fenêtre à engranger
- poser de préférence les ouvertures de toit côté jardin. Côté rue, les limiter à 1 ou 2, en les disposant dans l'axe des baies
- éclairer les combles par une fenêtre désaxée en pignon si nécessaire
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants

- privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque de construction de la maison
- préserver les souches de cheminées anciennes.



Longère en fond de cour, en retrait derrière son portail et une annexe sur rue

# MAISONS RURALES

## RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison rurale lors d'une réhabilitation, observer sa situation, son voisinage, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Les ouvertures des maisons rurales sont ordonnancées horizontalement et verticalement



Une surépaisseur d'enduit, non moulurée, parachève simplement les encadrements des portes et fenêtres

### Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies
- les fenêtres créées sont de mêmes dimensions que celles existantes. Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres
- préserver les portes d'entrée dans leur dimension
- respecter l'encadrement des ouvertures et les appuis de fenêtre en laissant apparente la pierre de taille
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, plâtre, enduit
- apporter un soin particulier aux ferronneries et aux serrures
- protéger les moellons des murs par un enduit chaux lissé couvrant du haut jusqu'à la base du mur. Généralement les pignons sont "à pierre vue"
- ne pas recouvrir la pierre de taille
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit chaux ou un mortier bâtard
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets bois peints, à 2 battants, éventuellement persiennés
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc
- conserver les dauphins en fonte.



Les constructions parallèles à la rue et mitoyennes entre elles s'élèvent sur deux niveaux



Les ouvertures en pignon ne se font jamais dans l'axe du faîtage et sont plus hautes que larges



### Extension du volume principal :

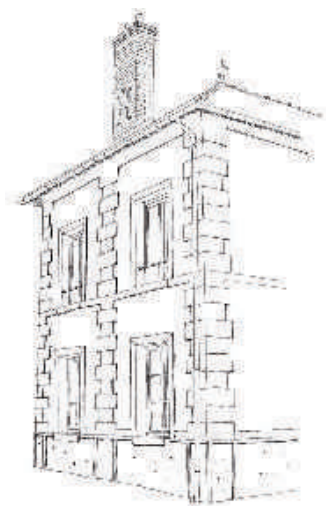
- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal de la maison
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

### Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures dans leurs dimensions d'origine
- poser de préférence les ouvertures de toit côté jardin
- éclairer les combles par une fenêtre en pignon si nécessaire
- préserver les souches de cheminées anciennes
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants
- privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque de construction de la maison.



Pour respecter le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, observer sa situation, son voisinage, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Un enduit lissé renforce parfois les chainages d'angles, bandeaux de façades et encadrements de fenêtres

## MAISONS DE BOURG

### RECOMMANDATIONS

#### Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine
- éviter la création de nouvelles fenêtres : les façades sont composées avec un nombre précis d'ouvertures
- rétablir si possible l'ordonnement initial quand celui-ci a été modifié : position et dimension des fenêtres
- préserver la composition et les matériaux des portes d'entrée
- conserver les passages cochers et les portes charretières anciennes
- conserver les modénatures, leur profil, la nature de leurs matériaux : la pierre et plus rarement le plâtre
- veiller à ne pas recouvrir d'enduit les parties en pierre de taille
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets en bois persiennés, à 2 battants, sans écharpe (z)
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.



Les ouvertures des maisons de bourg sont ordonnancées horizontalement et verticalement



Façades, égoûts de toiture et linteaux alignés sur deux maisons mitoyennes. L'ouverture dans le pignon n'est pas dans l'axe du faîtage



Martine Homburger

#### Extension de la grande maison :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité de l'important volume existant (2 grands niveaux, un comble), occuper les annexes
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport à la construction principale
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension

#### Modifications de toiture :

- préserver les lucarnes existantes dans leurs dimensions et leurs matériaux
- poser de préférence les ouvertures de toiture supplémentaires côté jardin
- côté rue, éviter la profusion d'ouvertures, les disposer à l'aplomb des fenêtres. Souvent, un châssis de toit de petites dimensions est préférable
- les nouvelles ouvertures doivent être identiques à celles existantes

- préserver les souches de cheminées anciennes
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants
- privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque et le style de construction de la maison.

# VILLAS

## RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la villa lors d'une réhabilitation, observer sa situation, son voisinage, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment, la forme de la toiture...



Quand elle n'est pas implantée en front de rue, la villa prend place, généralement, au milieu d'un grand jardin paysager, derrière de hauts murs de clôture

### Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine
- respecter les matériaux composites des maisons : pierre, brique, enduit, bois, zinc, ardoise, tuile mécanique...
- entretenir l'enduit : s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un lavage ; s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage
- protéger les maçonneries en moellon gélf avec un enduit chaux couvrant
- veiller à ne pas recouvrir d'enduit les parties en pierre de taille ou en moellon bosselé ou layé
- préserver les modénatures, leurs profils, leurs matériaux
- respecter teinte, nature (argile, silico-calcaire) et dimensions de la brique
- entretenir les seuils, les balcons, les terrasses, les bavettes de zinc, les peintures des boiseries pour empêcher l'eau de stagner
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint et porter une attention particulière à la division des carreaux (présence de petits bois)
- conserver les volets persiennés en bois, à 2 battants, ou les volets pliants métalliques, les entretenir et les peindre
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.



Les villas sont riches en modénatures (chainages d'angles, bandeaux de façades, encadrements de fenêtres) de brique



Les débords de toits et la variété des matériaux des toitures (tuile plate ou mécanique, ardoise, zinc) sont caractéristiques des villas



### Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la villa et ses annexes
- l'extension doit, de préférence, présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal de la maison
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension
- entretenir, conserver les clôtures, grilles et portails : piles, auvent charpenté, couverture en ardoise ou tuile...

### Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions et formes
- entretenir les auvents, les jambettes, les débords de toit
- apporter un soin particulier aux formes et aux pentes de toit
- observer les fenêtres de toit existantes, prendre en compte ces dernières pour l'ajout de nouvelles
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants

- respecter l'originalité des souches et de leurs couronnements
- adapter selon la pente et la charpente, la tuile, l'ardoise et le zinc.

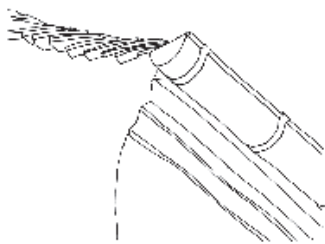


En retrait derrière un mur de clôture, la maison est composée de fenêtres élancées et cintrées, protégées par des volets en bois



**Nota bene :**

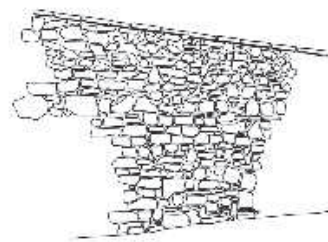
■ pour le rejointoiment et les enduits, préférer toujours les mélanges sable-chaux-eau et/ou le plâtre aux produits prêts à l'emploi  
 ■ les enduits traditionnels à base de chaux naturelle sur les anciennes maçonneries permettent au mur de respirer ■ sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite, le ciment, les enduits monocouches sont à proscrire  
 ■ la finition lissée de l'enduit ralentit l'encrassement ■ les hydrofuges ne sont pas nécessaires ■ pour harmoniser l'ensemble de la façade, brique ou pierre peuvent recevoir une finition au lait de chaux ■ nettoyer pierre et brique de manière non abrasive pour préserver calcin et patine ■ à la fin d'un rejointoiment, laver les briques avec de l'eau acidulée ■ les souches de cheminée créées sont massives en brique ancienne ■ les antennes paraboliques sont dissimulées à un emplacement judicieusement choisi non visible de l'espace public et sont d'une teinte proche des matériaux "support".



L'entretien des rives de toiture, de la souche de cheminée, des zingueries, de la corniche, est essentiel. Il peut empêcher la dégradation de la structure de la maison



La finition de la façade doit être plane pour laisser la pluie glisser et ne pas accrocher les poussières. Très peu de moellons doivent apparaître



Appareillage irrégulier d'un mur sans harpe en grès et moellon avec couronnement en pierre

## MATÉRIAUX

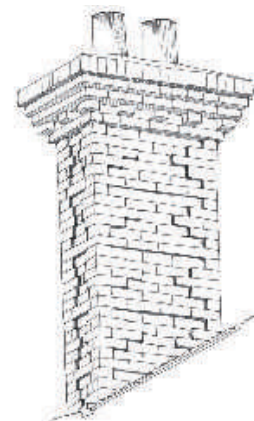
### RECOMMANDATIONS

**Pour restaurer les façades :**

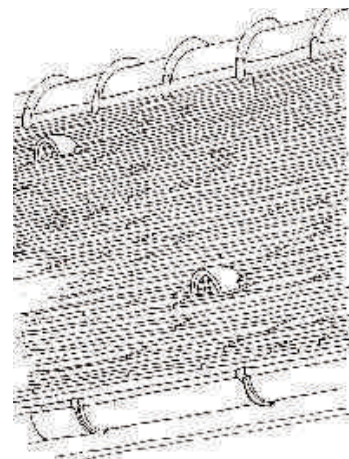
- employer moellon, élément de pierre de taille, grès et brique, identiques à ceux existants (dimensions, forme, nature du matériau, teinte)
- respecter l'appareillage du mur de pierre ou brique
- entretenir les pièces caractéristiques : faux pans de bois en maçonnerie, éléments en saillie, ferronneries...
- dégarnir et humidifier suffisamment les joints avant le rejointoiment
- rejointoyer la pierre ou la brique au mortier de chaux en respectant la nature, l'épaisseur et la coloration des joints, pour retrouver l'aspect d'origine du mur
- réaliser sur les moellons un enduit couvrant lissé à base de chaux au même nu (ni en retrait, ni en saillie) que les encadrements de fenêtre et les chaînages d'angle en pierre de taille
- si les moellons calcaire ou grès sont de bonne qualité (non gélifs), le nouvel enduit peut laisser apparaître la tête des moellons saillants
- laver la pierre de taille d'une manière non abrasive pour ne pas altérer le matériau. Réparer la pierre avec un mortier à base de chaux et poudre de pierre ou par greffe. Réaliser des joints minces à la chaux au nu des pierres.

**Pour restaurer la toiture :**

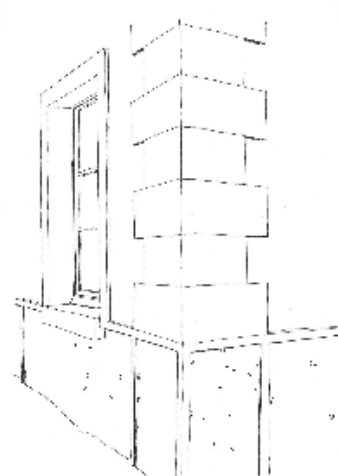
- ne pas faire déborder exagérément la couverture en rive et à l'égout à l'exception des maisons à débords de toit
- conserver coyaux, jambettes, ...
- ventiler la couverture pour qu'elle "respire", surtout en cas de comble isolé, grâce à :
  - une superposition imparfaite des tuiles traditionnelles,
  - la présence de chatières,
  - des trous d'aération en terre cuite, de même ton que la tuile
- pour réaliser une couverture en tuile plate :
  - utiliser des tuiles de dimension 15 x 25 cm, posées à joints croisés avec un recouvrement aux deux tiers (60 à 80 tuiles au m²)
  - ne pas poser de tuile en rive. Préférer une ruelle, utilisant un mortier clair, moyennement riche en liant pour éviter le retrait et le faïençage
  - réaliser un faîtage à crêtes et embarrures
  - récupérer les tuiles anciennes en bon état et les panacher avec les tuiles neuves pour éviter un aspect trop rigide
- pour réaliser une couverture en ardoise :
  - utiliser des ardoises de dimension 22 x 35 cm, posées droites (40 ardoises au m²)
  - préférer la pose d'une solive de rive à une bande de zinc
  - mettre en forme une bande de zinc pliée en faîtage.



Les souches de cheminées anciennes - ici, avec un appareillage ornemental de brique en saillie et en creux - sont à préserver



Ventilation sur une toiture en tuile plate par des éléments discrets (chatières) réparties en quinconce, alternativement en haut et en bas des rampants

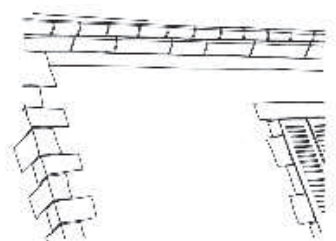


Le tableau de la fenêtre est traité de la même façon que le chaînage d'angle, simplement exécutés en enduit, lissé et de plus forte épaisseur que celui protégeant la façade. Le soubassement en rocaillage reste apparent



# DETAILS CONSTRUCTIFS

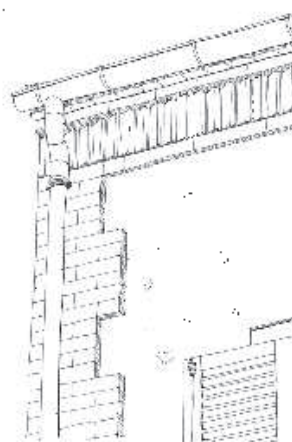
## RECOMMANDATIONS



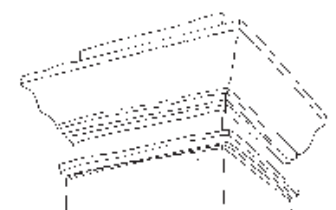
Corniche, harpe, encadrement en pierre de taille sur une façade enduite



Harpe en pierre de taille d'un mur en moellon calcaire et grès (enduit à pierre vue)



Corniche en dents d'engrenage et chaînage d'angle en brique structurant la façade en moellon



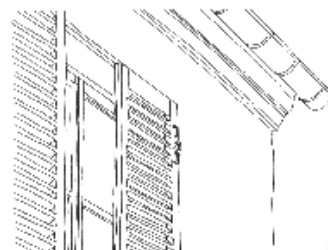
Chapiteau en pierre de taille moulurée

### Fondations, murs, planchers, charpente :

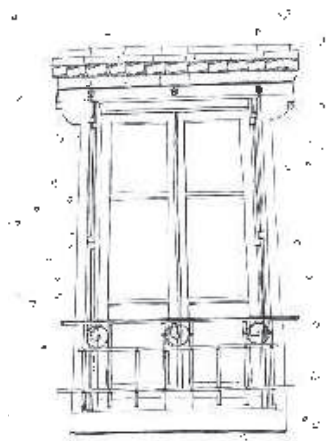
- tenir compte de l'ancienneté de la maison et de sa structure lors d'une réhabilitation
- faire un sondage de fondation en cas de surélévation ou extension (les fondations sont anciennes et ont été conçues pour des murs et un bâtiment de dimensions précises)
- porter une attention particulière à la répartition des charges dans le mur et à ses renforts (chaînages, linteaux, tirants...) pour ne pas amoindrir sa résistance
- ne pas déconforter la maçonnerie de remplissage des murs, ne pas les démaigrir, ne pas la déstabiliser
- penser à remailler les maçonneries si nécessaire avant un rejointoiement - réaliser un coulis de mortier dans les fissures
- ne pas surcharger les planchers
- entretenir la charpente et éviter de transformer les fermes lors d'un aménagement de combles (toutes les pièces de bois ont une fonction)
- utiliser un matériau de couverture compatible avec la résistance de la charpente et respectueux du type de construction.

### Enduit, modénatures, zingueries :

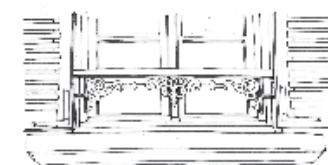
- choisir une solution de nettoyage qui n'endommage pas les matériaux et les modénatures de la façade, préférer le brossage et le lavage à l'eau. Ne pas utiliser les jets sous pression ou les sablage ni les produits dangereux pour l'environnement
- conserver les enduits et leur finition (encadrement de fenêtre et bandeau en enduit lissé), l'enduit participe à la protection du mur et ralentit son vieillissement
- conserver et restaurer les modénatures existantes pour ne pas altérer le parement de la façade et la structure de la maison ; respecter leurs matériaux d'origine (pierre, plâtre, brique)
- ne pas ajouter de modénature quand elle n'existe pas
- ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale (brique flammée, pierre granit...)
- veiller à l'entretien des éléments composants les encorbellements
- entretenir les zingueries (descentes d'eau pluviale, gouttières, bandes de protection) essentielles à la longévité de la maison, les descentes d'eau et les gouttières peuvent être en zinc ou en cuivre.



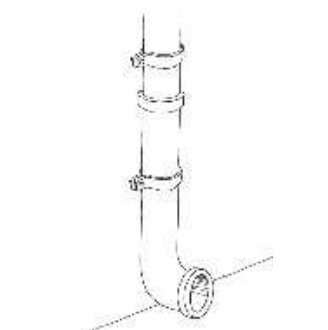
Feuillure dessinée dans le tableau de la fenêtre permettant d'encastrer le volet lorsqu'il est fermé



Fenêtre à persiennes métalliques dans un mur en moellon. Le linteau métallique est support de briques décoratives. L'encadrement de la baie est en enduit lissé



Appui de fenêtre en pierre moulurée, volets, lice de garde-corps en bois et ferronnerie



Descente en zinc ou en cuivre avec dauphin en fonte pour dévier les eaux pluviales du pied de mur

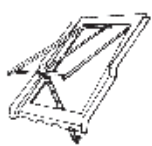


**Nota bene :**

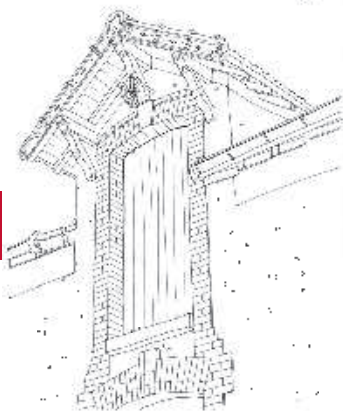
■ le remplacement des menuiseries dégradées peut entraîner une insuffisance de ventilation : le renouvellement de l'air doit alors être assuré par des entrées d'air dans les fenêtres, une ventilation contrôlée, des grilles d'aération...

■ **les feuillures sur les tableaux sont fragiles, il faut en prendre soin lors du remplacement des menuiseries** ■ les menuiseries sont en bois (éco-certifié), matériau avantageux : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est robuste, a une bonne empreinte écologique, laisse respirer la maison. Les fenêtres en bois sont généralement plus lumineuses car leurs profils sont fins

■ **les menuiseries en bois doivent être peintes avec une peinture microporeuse, le vernis ne les protégeant pas autant.**



Châssis à tabatière, fenêtre de toit traditionnelle présente sur le bâti ancien, à cadre léger dont l'ouvrant est à projection



Lucarne à engranger engagée dans le toit, pour accès à l'étage dit "à encuvement"



Lucarne à croupe dite "capucine" dans l'axe d'une fenêtre de l'étage

# FENÊTRES

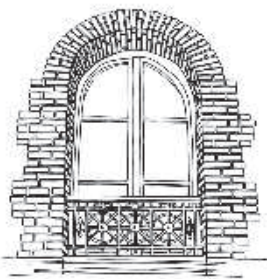
## RECOMMANDATIONS

**Pour restaurer une fenêtre :**

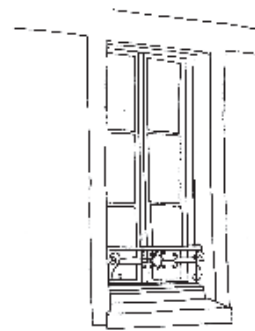
- ne pas modifier ses dimensions
- conserver et restaurer l'appui, le linteau, l'encadrement s'il existe (enduit, pierre, brique), et les éléments de ferronnerie
- ne pas créer d'encadrement de fenêtre décoratif quand il n'existait pas
- protéger les linteaux en bois par un enduit ou leur appliquer un lait de chaux ou une peinture à phase aqueuse pour les protéger et les harmoniser avec le mur
- restaurer la menuiserie existante quand c'est possible
- conserver la division des carreaux et les profils des bois qui correspondent à l'époque et au style de la maison
- protéger le bois des menuiseries par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et 2 couches microporeuses)
- utiliser de préférence une teinte plus claire que celle des portes et volets, suivant le nuancier (recommandations sur fiche "Couleurs").

**Pour créer une fenêtre :**

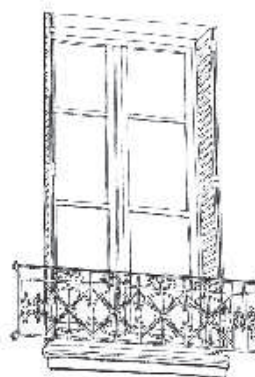
- consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison de ferme, maison rurale, maison de bourg, villa) pour positionner une nouvelle fenêtre
- observer l'emplacement et les proportions des fenêtres existantes
- mettre en œuvre un appui, un linteau droit, plus rarement cintré, et un éventuel encadrement en accord avec les autres fenêtres de la façade
- poser la menuiserie à l'intérieur des tableaux
- si nécessaire, créer un élément de ferronnerie (garde-corps) en rapport avec l'époque et le style de la maison
- dans le cas de la reconversion d'une grange en habitation, réutiliser au maximum les ouvertures existantes (portes piétonnes et charretières, lucarnes à engranger).



Ouverture avec encadrement en brique, linteau cintré, appui de fenêtre en pierre et garde-corps en ferronnerie



Fenêtre traditionnelle avec un encadrement en enduit lissé



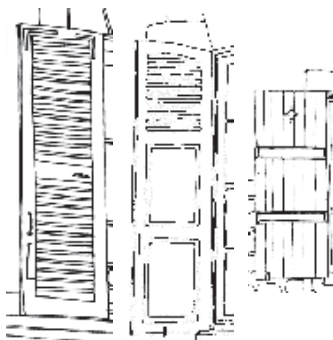
Fenêtre haute à trois divisions, persiennes métalliques et garde-corps en ferronnerie

**Pour restaurer les ouvertures en toiture et éclairer les combles :**

- préserver les châssis à tabatière dans leurs dimensions d'origine
- conserver et restaurer les lucarnes existantes. Leurs jouées (parties verticales latérales triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit) peuvent parfois être vitrées pour apporter plus de lumière
- pour positionner une nouvelle ouverture en toiture, consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison de ferme, maison rurale, maison de bourg, villa)
- les nouvelles lucarnes doivent être de dimensions réduites, charpentées sur le versant de la toiture ou engagées dans le mur maçonné
- les fenêtres de toit, hormis la verrière, doivent être de petites dimensions (dimensions préconisées = 0,55x0,70m) et intégrées au versant de la toiture par une pose encadrée
- éviter de regrouper deux lucarnes ou deux fenêtres de toit pour ne pas alourdir la silhouette de la maison
- ne pas superposer une fenêtre de toit et une lucarne.

**Nota bene :**

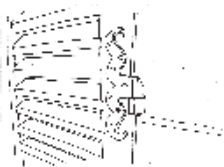
■ les portes et les volets sont en bois. Le matériau bois est plus avantageux que le PVC et l'aluminium : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique... ■ le vernis ne protège pas suffisamment les portes et volets en bois, ceux-ci doivent être peints avec une peinture microporeuse ■ les volets à écharpe ne correspondent pas à l'architecture locale ■ les parties persiennées des volets ou les jours aux formes variées permettent la ventilation.



Les contrevents, appelés aussi volets, servent à protéger l'habitation contre l'intrusion. C'est en bois qu'ils sont le plus efficace thermiquement



Volet en bois plein avec les éléments de ferrure (espagnolette, arrêt au vent) devant être de même teinte que le volet



Éléments de ferrure sur volet en bois persienné



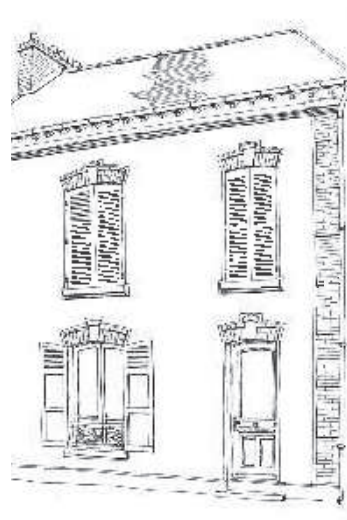
Fermé, le volet est au même nu que la façade, grâce à une feuillure dans le tableau maçonné

## PORTES ET VOLETS

### RECOMMANDATIONS

**Volets :**

- maintenir les volets existants (bois plein, persienné en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des volets en bois à deux battants ou à un battant pour les fenêtres à engranger
- choisir des volets réalisés avec des planches verticales qui peuvent être de largeurs inégales et assemblées par des rainures et languettes. Des barres horizontales confortent l'ensemble (sans écharpe)
- réserver la pose de volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée des maisons ; celle des volets entièrement persiennés aux étages
- fixer les gonds dans les tableaux des maçonneries
- protéger les volets en bois par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et deux couches microporeuses)
- peindre les pièces de ferrure, les pentures de la même teinte que les volets
- ne pas poser de volets roulants aux fenêtres d'une maison ancienne mais conserver les volets battants existants. Pour les constructions où l'occultation par des volets extérieurs n'est pas souhaitable, envisager un dispositif intérieur.



A l'étage, volets en bois ajourés sur toute leur hauteur ; au rez-de-chaussée, volets en bois plein, partiellement persiennés. La largeur de la fenêtre de l'étage est identique à celle de la porte avec laquelle elle est alignée



Volets en bois plein, avec des jours de ventilation, constitués de lames verticales assemblées par des barres horizontales

**Portes :**

- préférer la restauration d'une porte ancienne à son remplacement ; il est souvent suffisant et moins onéreux de la réparer. Sinon, choisir une porte d'entrée piétonne sobre, en bois, qui assure l'éclairage et la sécurité. Le vantail sera droit (parfois cintré), plein, ou vitré et doublé d'un volet en partie supérieure de la porte
- entretenir les ferronneries protégeant les vitres des portes
- respecter l'alignement horizontal des linteaux en cas de création d'une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée
- les portes de garage doivent être sobres, les encadrements étant du même type que ceux des autres portes de la façade. L'ouverture de la façade pour la création d'un garage doit rester exceptionnelle.

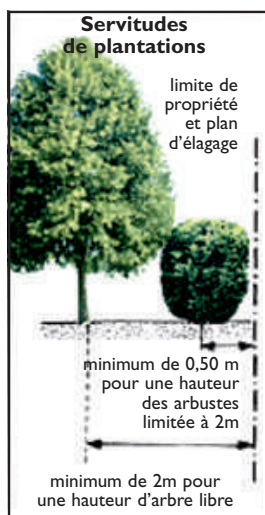


Porte d'entrée avec panneau vitré derrière une ferronnerie ouvragée - parfois avec une imposte vitrée ou surmontée d'une marquise



**Nota bene :**

■ **les travaux de clôture sont soumis à déclaration préalable** ■ un mur contient en proportion plus de moellons que de mortier ■ **le ciment, comme les enduits monocouches, empêche la respiration du mur et dégrade les pierres** ■ les ouvrages annexes (piles, chaînages, têtes de mur) sont essentiels : ils doivent être conservés et restaurés ■ **mieux vaut réaliser une clôture végétale avec un grillage qu'un mur avec des formes et des matériaux non locaux.**

**Haies, plantations :**

- favoriser la plantation de haies brise-vent et champêtres
- préférer une haie de charmillle à feuillage marcescent à une haie persistante comme le thuya qui présente un aspect uniforme et assèche le sol
- planter des essences florales locales en pied de mur
- planter en tenant compte de la taille adulte des arbres, de l'ensoleillement, de la nature du sol
- respecter les distances minimum réglementaires de plantation par rapport à la limite de propriété :
  - 0,50 m pour une haie de moins de 2 m de haut
  - 2 m pour les arbres de 2 m et plus
  - pour les arbres et arbustes plantés en espalier de chaque côté d'un mur, il n'y a pas de distance réglementaire mais leur hauteur ne peut dépasser celle du mur.



Portail et portillon, droits, de la même hauteur que le mur de clôture en moellon à pierre vue protégé en tête par un rang de tuiles

# CLÔTURES

## RECOMMANDATIONS

**Murs en pierre :**

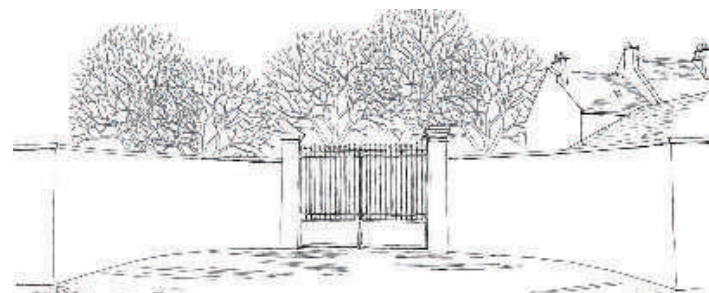
- réaliser des murs de clôture qui s'harmonisent avec les murs anciens du bâti voisin
- pour réparer un mur : observer le type de matériau utilisé, son appareillage, la qualité des joints. Restaurer les piles et autres ouvrages annexes
- utiliser beaucoup plus de moellon que de mortier, surtout sur les murs peu enduits ou à pierre vue
- mettre en place des harpes en pierre si la longueur du mur est importante et des chaînages aux angles
- veiller à conserver la même mise en œuvre sur toute la hauteur du mur
- éviter l'emploi de matériaux non locaux et industriels
- respecter le traitement de la pierre : bossage, layage...
- protéger de préférence la partie haute du mur par un couronnement en pierre, par un rang de tuile ou un chaperon maçonné cintré
- les recommandations contenues dans la fiche "Matériaux" sont applicables aux murs de clôture en pierre qui doivent rester en pierre apparente ou à pierre vue.

**Grilles et portails :**

- créer des grilles et des portails sobres, en ferronnerie ou en bois, avec des barreaux droits et fins
- ne pas utiliser de forme courbe sans justification
- entretenir les auvents charpentés
- les quincailleries et bois d'un même ensemble seront de la même couleur
- choisir la peinture des ferronneries ou du bois à partir du nuancier de la fiche "Couleurs".



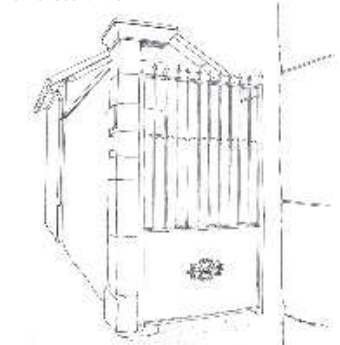
Portail en ferronnerie de même hauteur que le mur d'enceinte enduit



Portail en ferronnerie encadré par des piles en pierre, en retrait dans les murs de moellon enduit, en demi-lune



Grilles, portillon et portail en ferronnerie entre piles de brique et pierre en alternance, sont en harmonie avec l'architecture des villas



Mur et pile maçonnés avec portail en ferronnerie disposé en feuillure



Portillon entre jambages et linteau cintré en brique, surmonté d'un auvent charpenté à quatre pans recouverts de tuile, caractéristique d'une époque et d'un style de villa

**Nota bene :**

■ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ■ **tenir compte de l'exposition des façades** ■ ne pas utiliser un blanc pur ■ **les pièces de ferrure, les peintures doivent rester dans la même teinte que celle des volets** ■ employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales ■ **sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire** ■ avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses ■ **la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et menuiseries soulignant la composition de la façade.**

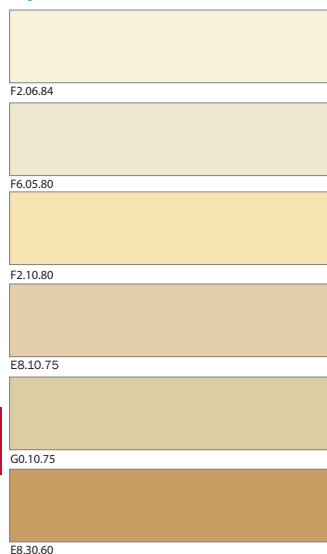
## COULEURS

### RECOMMANDATIONS

- pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera étalée (importance de la surface : volets, portes cochères, menuiseries...) afin de respecter une certaine harmonie pour l'ensemble du bourg
- peindre de préférence les menuiseries d'une couleur plus claire que les volets et portes
- dissimuler par une peinture "couleur plomb" les barreaux des fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries
- appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant d'appliquer 2 couches de peinture microporeuse
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.

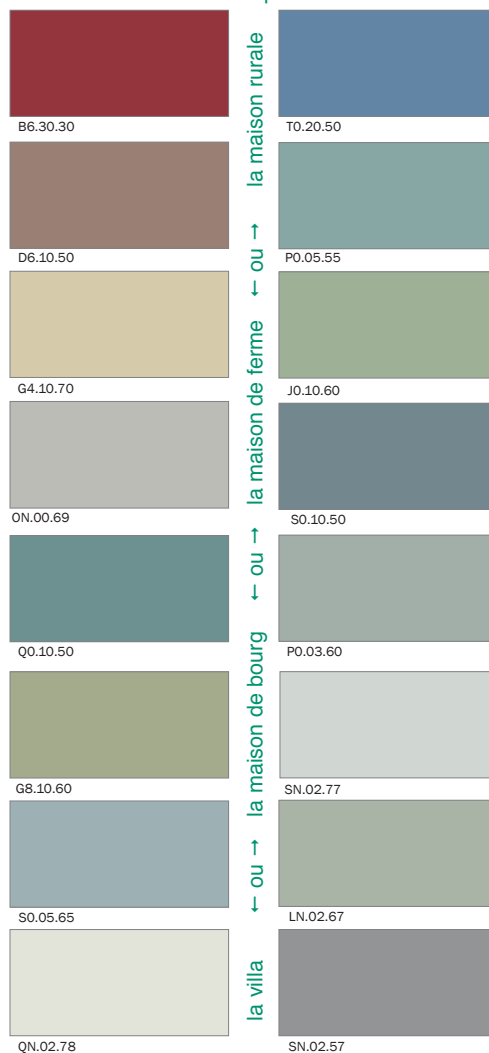
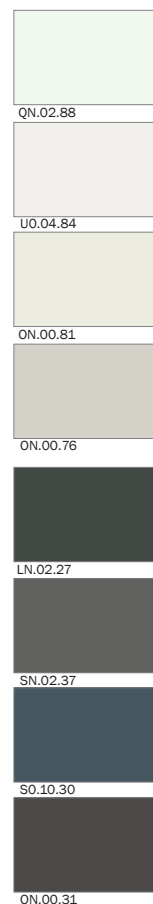
Le nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France

**façades**

Le nuancier intitulé "façades" est à utiliser pour les murs des maisons, sous forme de badigeon ou d'enduit (qui se rapprochera de la teinte référencée). Certaines couleurs denses proches de celles de la brique ou de la meulière sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brun orangé ou la couleur bleu gris de l'ardoise.

Les nuanciers intitulés "volets et portes" sont décomposés en 4 parties préférentielles mais interchangeables : une pour la maison de ferme, une pour la maison rurale, une pour la maison de bourg et une pour la villa. Ils tiennent compte des proportions de la maison, des parties "murs" et des parties "fermetures" (volets et portes).

Le nuancier "portails et ferronneries, menuiseries" donnent les couleurs pour les "ouvertures et les clôtures", les fenêtres sont généralement de teintes claires et les portails de couleur foncée.

**volets et portes****menuiseries  
↑ ou ↓  
portails et ferronneries**

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.  
Etude couleurs réalisée par Martine Homburger, consultant couleur



# MAISONS DE CONSTRUCTEURS

## RECOMMANDATIONS

### Nota bene :

■ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ■ le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 170 m<sup>2</sup>



■ Pour vous aider dans la composition de votre clôture végétale (implantation, essences, etc.) trois guides sont disponibles sur le site [www.caue60.com](http://www.caue60.com) : "Arbres et Haies de Picardie" et "Vous plantez..." + "Quels végétaux pour quels aménagements ?"



D'une volumétrie différente et détachée de l'habitation, le chapis (vaste auvent) s'intègre au mur de clôture par la végétation ; le garage à la maison par le prolongement du nouveau bardage isolant



### Création ou modification de clôture sur rue :

- édifier la clôture dans la tradition des murs en pierre afin d'assurer la continuité visuelle de la rue. Pour conserver le caractère naturel des clôtures, éviter les murs en parpaings enduits. Éviter la profusion des matériaux. Préserver les anciens murs en calcaire existants et les prolonger en matériaux identiques.
- dans l'environnement naturel, privilégier les haies doublées sur l'intérieur de la parcelle d'un grillage de couleur neutre (gris, galvanisé)
- préférer l'absence de clôture lorsque les abords sont traités.

### Entretien et rénovation de la construction :

- lors d'un ravalement, nettoyer et dégraisser les murs enduits en les lavant à l'eau (sans produit dangereux pour l'environnement)
- pour donner du caractère à votre maison, réaliser un enduit traditionnel avec une finition lissée plus esthétique et permettant un meilleur entretien
- un bardage isolant extérieur peut permettre à la construction ancienne de répondre aux nouvelles exigences thermiques
- la tuile mécanique peut être remplacée par de la tuile plate vieillie, petit moule (si la charpente le permet)
- en cas de remplacement de menuiseries, poser de préférence des menuiseries en harmonie avec la maison
- volets, porte d'entrée, porte de garage seront, si possible, en bois suivant les recommandations de la fiche correspondante
- ne pas compenser l'absence de modénature sur la façade par l'ajout d'éléments rapportés (corniches préfabriquées, encadrements de fenêtres en pierres agrafées, etc.)

### Extension de la maison :

- projeter autant que faire se peut, l'extension de la construction existante dans le prolongement de la façade principale et du pan de toiture donnant sur rue, afin d'allonger le volume de la maison et lui donner des proportions rappelant celles des constructions traditionnelles. Éviter les décalages de volumes inutiles
- une annexe (garage, atelier, etc.) peut également être construite à l'alignement, à l'appui d'une des limites mitoyennes de la parcelle, afin de réimplanter du bâti sur rue, à l'instar du bâti traditionnel
- éviter la multiplication des portes de garage en façade principale
- construire une véranda (si le règlement d'urbanisme l'autorise) en accord de couleur et de matériaux avec la maison. Porter une attention particulière à son orientation pour éviter l'effet de serre
- envisager l'aménagement d'un auvent pour garer les véhicules (surface couverte non close = pas de fumée enfermée)
- dans le cas d'un aménagement de comble, limiter à deux par pan de toiture, la création de lucarnes ou de fenêtres de toit à l'aplomb des fenêtres du rez-de-chaussée.



Quelques essences de végétaux champêtres utilisées pour constituer les clôtures végétales de la parcelle d'une maison  
Extrait de "Plants dans l'Oise" disponible à l'adresse : [www.caue60.com](http://www.caue60.com)

### Plantation de la parcelle :

- préserver au maximum la végétation existante
- planter arbres et arbustes d'essences locales, naturellement présents dans l'environnement végétal de la parcelle et adaptés aux conditions de sol et de climat du sol
- tenir compte de l'ensoleillement des vents, de la présence de l'eau, de la taille adulte des végétaux, des constructions avoisinantes pour implanter les différents sujets
- choisir des plantes tapissantes pour habiller les éventuels talus.



Un bardage isolant extérieur permet de donner une image plus actuelle à l'habitation des années 1960 (volets coulissants, ouvertures sans vantaux) mais doit faire l'objet d'un réel travail architectural





# Architecture contemporaine

## DESRIPTIF

**Selon les termes de sa charte, le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France se définit comme un lieu d'échanges, de formation, de recherche, d'expérimentation. Dans ce cadre, le PNR s'est donné pour mission de promouvoir l'architecture contemporaine. Le paysage bâti des villes et des villages est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent. La recherche d'une architecture contemporaine renouvelant les typologies traditionnelles, en s'intégrant au tissu bâti existant, apparaît comme une dynamique pour le Parc, qui encourage la création architecturale, dans le respect des sites et des paysages naturels et bâtis de son territoire.**

PNR  
Oise  
Pays de France

Par son implantation sur la parcelle ou sur le site d'inscription, par sa volumétrie, par le choix des matériaux mis en œuvre, l'architecture contemporaine peut s'insérer harmonieusement dans le paysage naturel ou bâti du village et enrichit, à l'instar des constructions des siècles passés, le patrimoine de la commune.

### Implantation sur le site

L'implantation de la maison contemporaine, comme anciennement les maisons traditionnelles, se décide en fonction des conditions d'ensoleillement et de protection contre les intempéries (pluie, vent).

Dans le village, l'implantation est également contrainte par la forme de la parcelle d'accueil de la construction (large, étroite).

Pour une bonne insertion dans le paysage bâti, la maison contemporaine doit respecter les dispositions de constructions traditionnelles voisines : en bordure de l'espace public ou alignée sur la façade principale de celles-ci quand elles sont en retrait sur la parcelle.

L'implantation de la construction, en limites mitoyennes des parcelles, permet de préserver l'espace privatif des regards depuis la rue.

L'implantation à l'« alignement » sur rue (en bordure de l'espace public), permet de libérer une surface de parcelle plus importante à l'arrière de la construction pour aménager un jardin d'agrément, un potager...

Dans un environnement naturel, l'inscription dans le paysage (relief, végétation, bâti existant), de même que les vues depuis et vers la maison, influencent l'implantation.



archi. H & JB. Hunink



archi. C. Le Bigot



archi. P. Servière



archi. E. Côme

### Volumétrie et aspect de la construction

L'observation de la volumétrie des constructions traditionnelles avoisinantes dans le village peut aider à définir le volume de la nouvelle construction. Sans chercher la reproduction exacte, elle peut donner une idée de gabarit.

Cependant, l'absence de toit à deux pentes peut parfois apporter des solutions intéressantes en terme d'intégration et d'espaces intérieurs.

Si l'architecture contemporaine se satisfait de l'absence de modénature, elle permet, par contre, une grande diversité d'« ouvertures » dans le volume (grandes baies vitrées, fenêtres carrées ou en largeur, de différentes dimensions, verrières, etc.) qui expriment à l'extérieur la nature des volumes intérieurs créés.

Dans un environnement naturel, une volumétrie simple et épurée est également recommandée. Le relief peut imposer une volumétrie de par l'inscription de la maison dans la pente. La végétation existante peut également contraindre et révéler les formes de l'architecture.

### Matériaux de mise en œuvre

L'emploi de matériaux traditionnels, le respect de la palette de couleurs préconisée garantissent une bonne insertion dans le paysage bâti du village.

Cependant, ces matériaux traditionnels peuvent être mis en œuvre de manière innovante en gardant leur pouvoir d'intégration : murs de gabions, murs en pierres sèches, panneaux de terre cuite, ...

Dans un environnement naturel, d'autres matériaux sont à même de permettre une bonne insertion dans le paysage : bois, résilles métalliques, terre...

Des matériaux plus contemporains, le verre, le béton, travaillés suivant des techniques spécifiques (béton poli ou ciré) pouvant présenter des qualités de discrétion, permettent à l'architecture contemporaine de se fondre dans le paysage naturel ou bâti environnant.

# ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

## RECOMMANDATIONS

### Nota bene :

■ **construire une maison d'architecture contemporaine demande à ceux qui l'envisagent de s'engager dans une démarche de création** ■ **une maison d'architecture contemporaine n'est pas la simple reproduction d'un modèle d'architecture traditionnelle auquel on ajoute une colonne, un fronton, une baie vitrée, une verrière...** ■ **une maison d'architecture contemporaine nécessite la formulation d'une demande précise (un «programme») et le choix d'un architecte pour proposer un projet répondant aux attentes et mener à bien la construction** ■ **la première démarche consiste à vérifier dans le document d'urbanisme communal (Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme) les règles et les servitudes applicables au terrain où est projetée la construction. Cette démarche s'effectue en mairie de la commune d'accueil** ■ **la deuxième démarche réside en «l'écriture» d'un programme, au regard des contraintes d'urbanisme identifiées au préalable**

■ **inutile, en effet, d'imaginer une maison sur deux étages quand le règlement du Plan Local d'Urbanisme n'en permet qu'un...** ■ **Le programme porte sur le nombre et le type de pièces souhaitées, leurs caractéristiques (dimensions, situation, orientation...), l'organisation des pièces les unes par rapport aux autres, le mode constructif souhaité, le type d'énergie, l'aspect de la construction, etc** ■ **le choix d'un architecte-maître d'œuvre est l'étape suivante. Aux termes de la loi, le recours à l'architecte n'est obligatoire, pour les personnes privées, que pour les constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 150 m<sup>2</sup>. Il est cependant vivement recommandé. Celui-ci, en effet, est le garant de la qualité architecturale et constructive de la maison.**

L'architecture contemporaine n'est pas synonyme de réalisation coûteuse. Les matériaux modernes et innovants sont souvent moins onéreux et plus faciles à mettre en œuvre que les matériaux traditionnels.

Suivre les principes simples d'implantations, d'orientation, de conception exposés ci-avant, permet de réaliser des économies substantielles d'énergie.

De même, une bonne isolation de la toiture, des murs, des planchers, des vitrages, se révèle avantageuse sur le long terme (réalisation des coûts de gestion).

L'architecte est un prestataire de service. Il peut donc être mis en concurrence. Sa rémunération est établie au pourcentage du montant des travaux à réaliser, suivant le type de mission qui lui est confié. Celle-ci peut être étendue, de la réalisation du dossier de permis de construire, au dessin des plans d'exécution des travaux, au choix des entreprises chargées de la réalisation et au suivi du chantier, pour une mission complète.

Le choix de l'architecte est une étape importante car tous les architectes n'appréhendent pas l'architecture contemporaine de la même manière. Un dialogue doit s'établir entre l'architecte et son client.



Maison à Fontaine-Chaâls, archi. Claude Thévenot



Maison dans le Vexin

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à la construction d'une maison d'architecture contemporaine, dans sa démarche : formulation du programme, choix de l'architecte, suivi du projet.

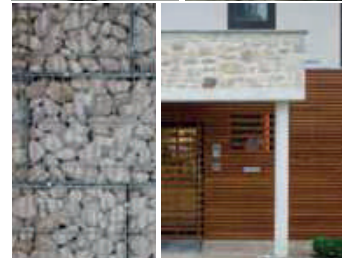
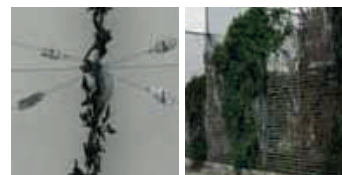
Le choix des entreprises chargées de la réalisation gagne également à passer par un appel à la concurrence. Toutes les entreprises n'ont pas la même qualification ni les mêmes spécialités. Souscrire une assurance dommage-ouvrage est, dans tous les cas, obligatoire. Elle permet de corriger les malfaçons éventuelles rapidement, avant toute recherche de responsabilité. C'est l'assureur, dans ce cas, qui recherche les défaillances et entame les poursuites, s'il y a lieu.



Maison de gabarit traditionnel avec annexe et auvent accolés, archi. COBE



Maison contemporaine présentant un volume traditionnel, archi. S.Ridoux



**Matériaux :** résilles métalliques pour plantes grimpantes, mur en gabion (caisson en treillage métal rempli de caillasse), mur en moellon enduit à pierre vue et clins de bois associés aux fenêtres cadrées

### Pour finir, quelques recommandations... :

- Préserver et chercher à tirer parti des éléments caractéristiques du site d'implantation : murs de pierres, arbres remarquables, bâti ancien à caractère patrimonial (ancienne grange...). L'architecture contemporaine gagne à s'inscrire dans les traces du passé et à s'inspirer du contexte dans lequel elle se situe
- Éviter la profusion de matériaux qui contredit l'évidence du volume
- Éviter toute forme de pastiche peinant souvent à dialoguer avec son environnement et ne tirant son intérêt que de sa singularité.

# Approche environnementale

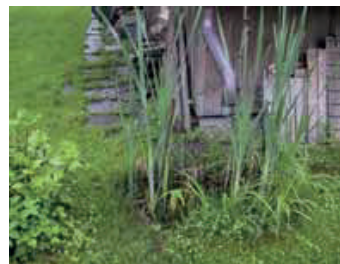
## DESSCRIPTIF

**Le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France a pour vocation de promouvoir les économies d'énergie et les énergies renouvelables.**

**Ainsi, il encourage le développement des démarches "Haute Qualité Environnementale", "Bilan énergétique" et "Construction bioclimatique" dans les collectivités, les entreprises et chez les particuliers. Le PNR et ses partenaires, parmi lesquels l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) initient, dans ce cadre, des opérations exemplaires au sein du territoire, intégrant qualité environnementale, architecturale, paysagère et efficacité énergétique aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation.**

PNR  
Oise  
Pays de France

L'implantation, la volumétrie, le choix des matériaux et des techniques mis en œuvre sont des facteurs d'intégration dans le paysage naturel ou bâti de la commune. Cela contribue au respect de l'environnement et participe aux efforts consentis en matière d'économie d'énergie.



Aménagement pour un drainage naturel des eaux de pluie du toit

Maison proche de Compiègne, archi. Philippe Hénin



Chantier d'une maison à ossature bois



archi. Urbanmakers

### Implantation sur le site et orientation

L'ensoleillement et la protection contre les intempéries doivent être pris en compte dans l'implantation de la construction. L'organisation des pièces de la maison permet aux habitants de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle au cours de la journée : exposition est des chambres pour recevoir le soleil du matin, exposition sud et ouest pour les pièces communes occupées durant la journée (séjour, salle à manger ...), exposition nord pour les pièces nécessitant peu d'ensoleillement (pièces de « service », ...)

Une bonne orientation permet également d'ouvrir les pièces sur l'extérieur sans les soumettre aux intempéries (vent, pluie ...). Elle améliore le confort tout en permettant de réaliser des économies d'énergie.

Le relief, la végétation, les constructions voisines protègent la maison des vents et procurent une ombre portée bienvenue en été.

L'implantation dans le prolongement bâti des constructions voisines protège également la nouvelle construction des intempéries et permet de réduire les dépenses énergétiques en offrant mutuellement des surfaces isolées en mitoyenneté.



Construction avec installation d'un chauffage par géothermie (utilisation de l'énergie thermique du sol)

### Volumétrie et aspect de la construction

Un volume simple et compact, en offrant moins de surface de murs extérieurs à isoler, se révèle moins onéreux à la construction. Il permet également de mieux gérer les pertes et apports de chaleur « naturelle » et de maîtriser ainsi la consommation d'énergie.

Large baies vitrées laissant entrer abondamment le soleil et la lumière dans la maison, petites fenêtres maintenant une isolation maximum, « fenêtres » en hauteur permettant un ensoleillement en profondeur des pièces ou fenêtres en largeur pour profiter des déplacements du soleil, chaque ouverture participe à l'effort énergétique de la maison et à sa qualité architecturale.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France



# APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

## RECOMMANDATIONS

### Nota bene :

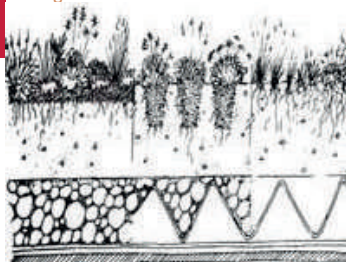
■ **l'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermique, acoustique, olfactif, sonore, visuel, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.**

Maison dans le Perche, archi. Sonia Cortesse



Maison intégrée au site naturel, avec utilisation passive de l'énergie solaire, une isolation renforcée, des doubles vitrages isolants, un jardin d'hiver, une mise en œuvre de matériaux recyclables et des finitions saines, un choix d'essences de bois naturellement durables, l'épuration des eaux usées et des eaux vannes par des lits à macrophytes

Source : toits et murs végétaux, Nigel Dunnett et Noël Kingsbury, édition du Rouergue



Coupe transversale d'un toit végétalisé ; la strate végétale peut être faite de jeunes plants. Une membrane d'étanchéité assure la protection contre les infiltrations

Source : installations solaires thermiques, Peuser, Remmers, Schnauss, Systèmes solaires, éditions Le Moniteur



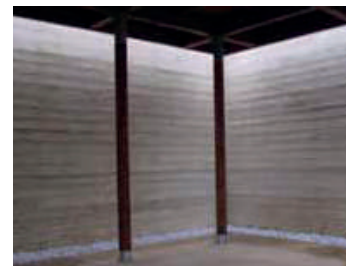
Conception de petite taille avec ballon de stockage bi-énergie pour l'eau potable

### Matériaux et techniques

- Le choix des principes constructifs et des matériaux mis en œuvre est essentiel. Une maison à ossature bois est, par exemple, rapide à assembler et permet un chantier propre. Les panneaux sont préfabriqués en usine, et posés sur un soubassement en maçonnerie construit sur site. D'autres matériaux : brique monomur, pierre, béton... ont également des propriétés intéressantes pour la préservation de l'environnement
- Une isolation par l'extérieur peut être mise en place afin d'éviter les ponts thermiques, sources de déperdition. Les doubles et triples vitrages renforcent l'isolation, protégeant autant du chaud que du froid
- Une toiture végétalisée régule la température intérieure de la maison et isole du froid en hiver pour un entretien très réduit. Elle permet également un drainage des eaux de pluie et une réduction des nuisances sonores
- Les ressources naturelles : soleil (serre, panneaux solaires), sous-sol (géothermie), végétaux (chaudières bois, blé, bio-masse), fournissent une énergie renouvelable permettant d'économiser les énergies fossiles
- Les panneaux photovoltaïques (électricité) apportent de l'énergie, alors que les panneaux thermiques fournissent air chaud et eau chaude et les panneaux vitrés la chaleur par effet de serre. Une installation solaire doit être parfaitement intégrée à la construction par l'emplacement choisi en tenant compte des contraintes techniques, des dimensions des panneaux et de leur aspect. Elle doit être, autant que faire se peut, le moins perceptible possible depuis l'espace public et le paysage environnant. Actuellement, la législation évolue vers une autorisation plus large des installations des panneaux solaires
- Enfin, une économie d'eau peut être mise en place par la récupération des eaux de pluies depuis les descentes de toit, puis le stockage dans une citerne avant réemploi pour le jardin ou dans le circuit interne de l'habitation après filtrage.

**Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à concevoir une maison avec une approche environnementale et à l'orienter vers une documentation spécifique.**

Préau aux Clayes-sous-Bois, archi. Anne Delaunay



Abri composé de murs et sol en béton clair avec un fossé de gravillons qui reçoit les eaux de pluie provenant de l'ouverture entourant la toiture apportant un éclairage naturel



Toit végétalisé, agréable dans l'environnement, favorisant la biodiversité en apportant des solutions pour la gestion de l'eau et les énergies

Source : l'architecture écologique, Dominique Gauzin-Müller, éditions Le Moniteur

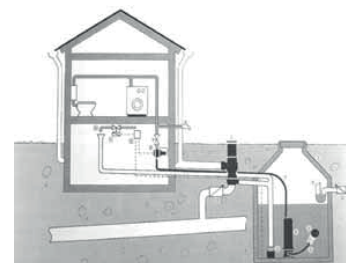


Schéma d'une installation de récupération des eaux de pluie avec citerne enterrée et pompe immergée

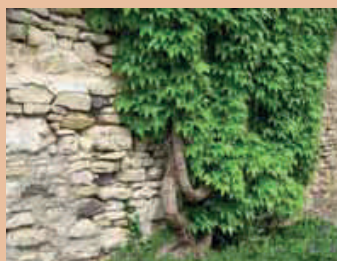
# Entretien

## ANALYSE

**L'entretien régulier du bâti est nécessaire pour sa conservation. Il concerne aussi bien la structure de l'édifice que sa couverture, ses menuiseries ou ses enduits.**

**Il s'agit d'observer à la fois les éléments extérieurs mais aussi les éléments intérieurs.**

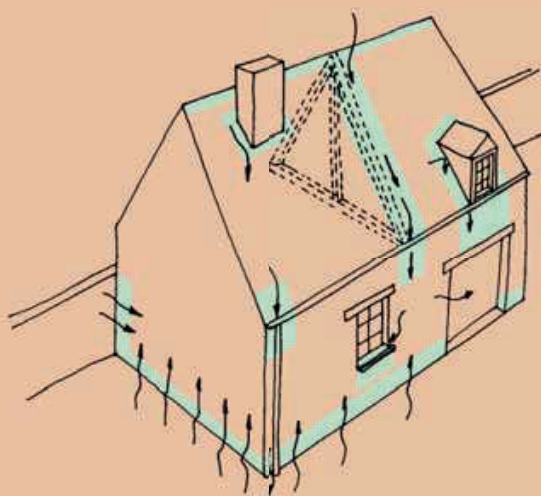
**L'humidité représente la cause de désordres la plus courante.**



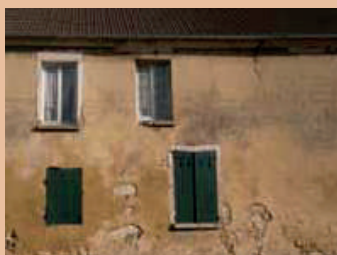
PNR  
Oise  
Pays de France

L'entretien du bâti doit porter sur la maison mais aussi sur les clôtures, portails et revêtements de sol extérieurs.

Un diagnostic de l'état existant des parties construites est incontournable pour déterminer les causes de certains désordres apparents afin de mieux rénover et pérenniser ce patrimoine. Une observation régulière par le propriétaire, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur doit être effectuée. Le contrôle par un professionnel sur un point particulier peut être envisagé selon les besoins.



Une mauvaise mise en œuvre des éléments de construction, le développement des végétaux (racines d'arbres, lierre ...) ou un mauvais entretien (descentes fissurées, gouttières bouchées ...) peuvent provoquer des désordres qui favorisent les infiltrations d'eau au niveau des fondations et soubassements (remontées capillaires), des murs et enduits, des portes et fenêtres, des couvertures (ouvrants en toiture, raccords maçonnerie ...), des pièces d'eau (cuisine, salle de bains ...) et des canalisations.



Si des fissures apparaissent (murs, planchers, charpente ...), il faut en rechercher la cause : dilatation des matériaux, désordres d'ordre structurel, mouvement de sol, structure trop faible. Il peut être utile de faire une étude de sol si besoin et demander conseil à un ingénieur structure, aussi bien pour les parties maçonnées que pour les pièces de charpente en bois.

L'analyse comprend à la fois :

- l'état du clos (les murs, les menuiseries extérieures et toute partie réalisant l'étanchéité à l'eau et à l'air)
- l'état du couvert (éléments de couverture mettant l'ouvrage à l'abri des intempéries)
- l'état des réseaux (eau, gaz, électricité, évacuations d'eaux usées, vannes et pluviales)
- l'humidité dans le bâtiment
- l'état des clôtures et revêtements extérieurs

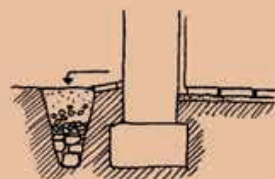
Il conviendra de prendre les précautions nécessaires pour toute intervention sur le bâti : chausseries de sécurité, harnais, échafaudage ...

Les autorisations préalables administratives devront être prises avant toute intervention.



### Humidité :

■ La vue, l'odorat et le toucher suffisent dans un premier temps pour diagnostiquer la présence d'humidité comme la mousse en pieds de mur, le salpêtre, le décollement des peintures et/ou des enduits, les champignons et les moisissures ... Les origines parfois multiples de l'humidité rendent le diagnostic complexe. De plus, les murs anciens contiennent souvent des sels qui modifient le taux d'humidité. ■ Les sources d'humidité les plus courantes sont les remontées capillaires, les infiltrations d'eau dues à la pluie et aux intempéries, la condensation (la vapeur d'eau dégagée par la respiration, lors de la préparation des repas, du séchage du linge, d'une douche ...), la mauvaise ventilation du lieu, les travaux de restructuration pour améliorer le bâti ou l'adapter sans connaissance du bâti ancien ■ Les matériaux utilisés en rénovation doivent permettre aux matériaux de respirer ■ Pour éviter les remontées capillaires en pieds de murs il est nécessaire d'en rechercher la cause au préalable (nappe phréatique, ancien puits ...) S'il s'agit bien de remontées capillaires, il est recommandé de mettre une coupure de capillarité ou de faire un drain traditionnel périphérique extérieur ou intérieur.



Parc naturel régional - Oise - Pays de France

# Entretien

## RECOMMANDATIONS

### Désordres courants



#### Nota bene :

■ l'intervention d'un professionnel (architecte, ingénieur, expert, entreprise spécialisée ...) peut se révéler nécessaire pour vérifier certains désordres (structurels notamment).

### Pathologies courantes

#### Maçonnerie :

- creusement de la pierre par disparition du calcin, érosion, desquamation, alvéolisation ou dissolution laissant la pierre à nu. L'eau s'infiltre et, avec le gel, fait éclater la pierre
- le jointoiement du mur en moellons n'est plus assurée, provoquant des infiltrations d'eau
- efflorescence sur les parements due à la cristallisation des sels en surface.

#### Enduit :

- désagrégation de l'enduit ciment ou enduit non adapté au support, fragilisant les matériaux de structure. Un enduit imperméable ne laisse pas respirer les matériaux (migration de la vapeur d'eau) conduisant à un taux d'humidité trop important ou à un assèchement
- creusement de l'enduit par saignées, caractéristique d'une maladie de l'enduit (micro-organismes).

#### Structure bois :

- pièces de bois dégradées par l'humidité, les xylophages et/ou les champignons
- bois mis à nu et non protégé, fortement soumis aux intempéries. Sans protection extérieure, le bois perd ses caractéristiques mécaniques, notamment en about de poutre, là où l'eau s'infiltre, favorisant les altérations.

#### Structure métallique :

- corrosion des fers ou des ferrallages des structures mises à nu avec l'éclatement du revêtement. Le manque de protection de la poutre métallique ou de l'enrobage des fers et la qualité atmosphérique sont souvent à l'origine de ce désordre.

#### Menuiseries extérieures

- désagrégation de l'enduit entraînant des désordres au niveau du linteau favorisant les infiltrations sur les scellements des menuiseries
- écaillage des peintures, mise à nu du bois ou du métal. Le matériau des volets ou des portes n'est plus protégé. Risque de pourrissement des bois et/ou corrosion du métal.

#### Couverture

- le descellement des tuiles, les chocs provoquent des infiltrations d'eau et une prise au vent
- le manque d'entretien des ouvrages de couverture et des gouttières peut occasionner le développement de mousses et végétaux
- la mauvaise mise en œuvre et les déformations des ouvrages provoquent des infiltrations.

### Préconisations

- après purge des parties altérées, pratiquer un réagréage avec mortier de chaux aérienne et de poudre de pierre. Si les pierres sont très abîmées, les remplacer en maintenant une résistance, une porosité et une capillarité identiques à celles d'origine

- brosser, traiter les infiltrations d'eau puis reprendre le jointoiement des pierres avec un mortier de chaux naturelle

- piocher les enduits altérés et refaire un nouvel enduit avec des matériaux respirants comme les enduits à la chaux naturelle (sans ciment). Pour les pignons très exposés, prévoir éventuellement une protection supplémentaire (type zinc, bardage ...) si le PLU le permet

- laver à l'eau claire avec un brossage doux. Selon la dégradation, reprise totale ou ponctuelle de l'enduit.

- faire appel à un expert bois ou à une entreprise spécialisée afin de déterminer si le traitement doit être de surface, à cœur ou si la pièce de bois doit être changée

- protéger le linteau et les abouts de poutres en façades par un enduit à la chaux, au plâtre ou par un chaulage avec des matériaux respirants.

- diagnostiquer l'avancée du sinistre vis-à-vis de la stabilité de l'ouvrage. Dégager les fers à béton par burinage ou sablage jusqu'à trouver un acier sain. Passiver les fers. Appliquer un produit anticorrosion ou remplacer les fers si nécessaire.

- dégagement des joints, vérification des structures sur la maçonnerie, reprise de l'enduit

- les peintures sont à refaire tous les 5 à 10 ans. Gratter, décaper, mettre une peinture d'impression, une couche intermédiaire et une couche de finition. Les pièces de bois encastées dans la maçonnerie ne doivent pas être en contact avec l'air.

- les tuiles ne doivent pas être changées si elles ne sont pas cassées. Observer la toiture régulièrement

- enlever les tuiles, gratter la mousse, puis reposer les tuiles en vérifiant leur qualité. Jets d'eau et sablage sont à proscrire, ils favorisent le descellement et les infiltrations d'eau

- vérifier régulièrement l'état des structures et raccords (solins, ruellées ...) de la maison

- vérifier que les gouttières et/ou les descentes ne sont pas obstruées ou percées.



## JARDINS DE CENTRE-BOURG RECOMMANDATIONS

Chaque jardin participe au paysage de la commune, à sa préservation et à son embellissement.  
Pour respecter le caractère des grands types de jardins de centre-bourg, observer d'abord ce qui fait la qualité de ces espaces : clôtures, ambiance des cours, plantations sur rues...  
Ensuite, veiller à ne pas imperméabiliser les sols et à ne pas laisser trop de place aux voitures.

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre-bourg que ceux d'extension urbaine

### Sols :

- optimiser les surfaces plantées (gazon ou plantations) et revêtements poreux, minimiser les surfaces minérales
- privilégier les sols types pavés avec joints sable ou enherbés, graviers... afin de favoriser l'infiltration des eaux et de limiter le ruissellement.

### Plantations :

- préférer des essences locales d'arbres, d'arbustes et vivaces
- anticiper la taille de l'arbre adulte
- utiliser du paillage sur les massifs (écorce, copeaux de bois, chanvre...)



Habillage de pied de mur par un massif de vivaces et graminées

Arbre de petit développement

Plantes grimpantes sur treillage ou directement sur mur

Conteneurs poubelles à l'abri des regards, dissimulé derrière des plantations en pot ou jardinières



Massif de pleine terre composé de vivaces et arbustes recouvert de paillage ou mulch

Pavés avec joints enherbés

Exemple d'aménagement simple d'une cour

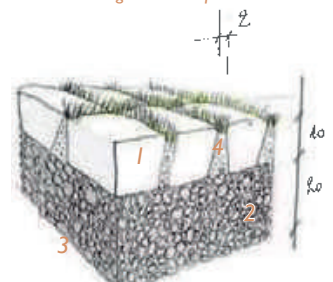
Des pavés à joint enherbés permettent de circuler librement tout en gardant un aspect vert et naturel

### Cas particulier des cours minérales :

- préserver le caractère ouvert et minéral de la cour
- respecter l'harmonie des couleurs et matériaux
- préférer des plantations simples en pied de bâti, penser aux jardinières si peu d'espace en pleine terre disponible. Attention à l'ensoleillement et à l'ombre portée des bâtiments
- planter des grimpantes pour habiller les murs

### Intégrer un stationnement :

- accorder le strict nécessaire au stationnement et minimiser les voies d'accès
- préférer les matériaux du jardin (dallage, gravillon) au lieu des matériaux routiers (bitume)
- pour le stationnement occasionnel, penser aux structures type dalle « evergreen »



- 1 - Pavés - Préférer les matériaux locaux comme le pavé de grès
- 2 - Sous-couche drainante (20 cm)
- 3 - Film géotextile de protection
- 4 - Mélange terre - sable

## JARDINS D'EXTENSION URBAINE RECOMMANDATIONS

**Les jardins sont des continuités paysagères et écologiques importantes. Chacun participe donc à sa préservation et à sa transformation. Pour respecter et entretenir la qualité de ces paysages, il convient de préserver les vues et de porter une attention particulière aux essences plantées.**



Exemple d'intégration d'un stationnement par un abri végétalisé

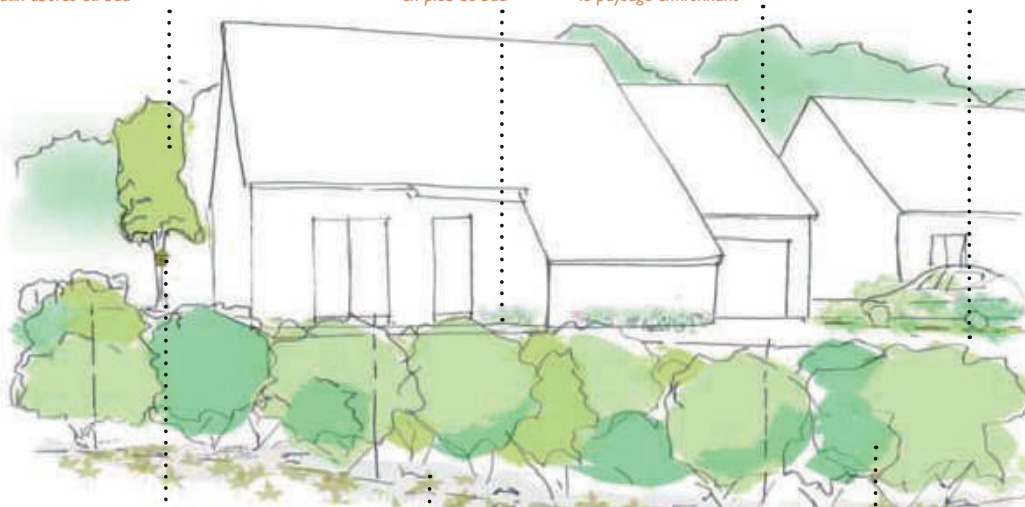
Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre bourg que ceux d'extension urbaine

Choisir des arbres de petits développements aux abords du bâti

Massif de vivaces en pied de bâti

Conserver une continuité avec le paysage environnant

Intégration maximum du stationnement (plantations, abri...)



Installation de nichoirs à oiseaux

Les feuilles mortes sont un refuge pour de nombreux animaux sous les haies

Clôture séparative noyée dans une haie libre d'essences locales mixtes

### Préserver les lisières boisées :

- en cas d'implantation directe en lisière boisée, veiller à respecter les types d'essences plantées
- veiller à ne pas bloquer les vues sur les boisements en implantant un bâtiment
- éviter d'abattre les grands sujets forestiers de la parcelle. Ils sont précieux et servent de relais écologique. En cas d'abattage, replanter une essence équivalente

### Maison en limite de frange urbaine :

- ce sont des espaces très visibles depuis l'espace extérieur. Attention au traitement des pignons aveugles. Un petit arbre ou une plantation peuvent les habiller
- veiller à ne pas bloquer les vues sur les boisements en implantant un bâtiment
- penser à soigner les clôtures, notamment sur l'espace public

### Les édifices :

- privilégier les structures légères qui ne bloquent pas les vues. Lors de l'implantation d'un garage, d'un abri de jardin ou d'une haie, bien vérifier les vues depuis la rue
- éviter les haies trop hautes, dispartes et opaques. Une haie à 1,50m est parfois, suffisante pour préserver son intimité sans boucher les vues

### Favoriser la biodiversité au jardin :

- planter des essences locales, peu gourmandes en eau et entretien
- éviter les haies taillées de résineux, notamment les thuyas, qui, outre un entretien lourd, assèchent le sol et nuisent à la biodiversité
- ne ramasser les feuilles mortes que si nécessaire. Leur décomposition naturelle participe à la fertilisation des sols
- penser à des aménagements favorisant l'installation de la petite faune (hérissons, lézards, ...), d'insectes pollinisateurs ou luttant contre les nuisibles

### Liste des essences locales :

Liste non exhaustive, donnée à valeur indicative. Une liste plus complète des essences champêtres a été réalisée par le FNIR Oise Pays de France. Bien observer en outre l'exposition (ombre, mi-ombre, plein soleil) et se renseigner sur la taille adulte des arbres plantés

• Arbres grands sujets (15 à 20m adultes) : Les boisements à proximité des jardins sont une source d'inspiration : chêne rouvre et pédonculé, tilleul, pin sylvestre forment la majorité des essences forestières.

• Arbres sujets moyens (10 à 15m adultes) :

Essences forestières : charme, alisier, saule blanc.

• Arbres : petits sujets

Les arbres fruitiers sont précieux dans les petits jardins. Contacter le FNIR

• Arbustes : la gamme des petits sujets de lisière ou de sous-bois : amélanchier, noisetier, fusain, cornouiller, if, houx, charmillé... (Voir fiche recommandation clôture)

### • Vivaces et annuelles locales

Nombre d'entre elles se plaisent en pieds de murs ou façades, prennent peu de place et nécessitent peu d'entretien. Les planter en masse est souvent intéressant.