

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT



Version approuvée

Arrêté

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du

23 avril 2019

Approuvé

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du

9 décembre 2019

NOTICE D'UTILISATION.....	4
QUE DETERMINE LE PLU ?	4
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	7
2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
3 DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL	10
4 REGLES DEROGATOIRES	11
5 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	13
6 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME	16
7 APPLICATION DES REGLES D'URBANISME	18
8 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9	19
9 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES	19
10 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS	20
11 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES	20
12 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	20
13 ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS	21
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	23
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	36
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	48
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	61
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	76
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	94
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	103
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUP	104
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI	110
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	115
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	116
ANNEXE.....	122
LEXIQUE	123

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement du P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1) Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres :

PROJET DE ZONAGE		
Zones	Secteurs	Sous-secteurs
urbaines U	▪ UA : Centre-ville ▪ UC : Collectif / équipement ▪ UD : Pavillonnaire ▪ UH : « Quartier ouvrier » ▪ UE : Économique ▪ UI : Industrielle	• UCa • UDa et UDb • UHa, UHb et Ahc • UEp et UEc1, UEc2, UEc 3 • UIa, UIb et UIc
à urbaniser AU	• 1AU : Urbanisation à moyen terme • 2AU: Urbanisation à long terme	• 2AUp : à usage d'équipements publics sportif et de loisir • 2AUi : à usage industriel
Naturelles N	• Ns : Parc urbain • Nb : Maintien de l'activité actuelle • Nn : Constructions sont interdites	

- 2) Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3) Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 paragraphes suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

- 4) Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 5) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - a) **Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables** pour comprendre le contexte général.
 - b) Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - i) Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - ii) Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)...
 - c) **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - i) Les servitudes d'utilité publique.
 - ii) Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Thourotte.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

▪ **Article R111-2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

▪ **Article R111-4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▪ **Article R.111-5**

Relatif aux projets qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

▪ **Article R111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

▪ **Article R111-27**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U.
- Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Communes des deux vallées approuvé le 18 décembre 2007, dont le bilan a été effectué en 2016 et qui a ensuite été reconduit en l'état.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.

- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, approuvé le 19 décembre 2016.

2.4. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. SURSIS A STATUER

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;

- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

2.4.2. AUTORISATION DES SOLS ET DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Article L111-11**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

3

DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2019, aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 9 décembre 2019, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

- **Article L421-3**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

- **Article L421-6**

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

REGLES DEROGATOIRES

Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 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.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site, ou par intérêt architectural.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinquante mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Majoration du droit à bâtir

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$)
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur, ...

5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La totalité du territoire de la commune est couvert par le Plan Local d'Urbanisme, il est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N), ainsi qu'en zones à urbaniser (AU) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Le territoire de Thourotte ne présente pas de zone agricole (A), ce qui est une particularité.

Le document graphique fait 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 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme...

5.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, 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 zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- UA : zone urbaine correspondant au centre de la commune, dense et construit en ordre continu. Sa vocation principale est l'accueil de logements, d'équipements, de services et de commerces. Elle est située le long de la rue de la République, de la gare et de la rue Estienne D'Orves.
- UC : Zone urbaine d'extension comportant essentiellement des immeubles collectifs et des équipements, elle vise également les espaces dont la mutation est possible pour une densification du bâti. Elle concerne les secteurs suivants :
 - Le Martelois proche de la RD932 et deux secteurs proches du centre-ville, l'encadrant en partie ;
 - Un secteur jouxtant la route de Longueil-Annel ;
 - Le secteur Mendés - France, classé en UCa ;
- UD : zone urbaine correspondant à l'ensemble des constructions de type pavillonnaire. Il se divise en deux secteurs :
 - UDa : « Le Martelois », « La Grande Garenne », le quartier pavillonnaire proche de la mairie, petit secteur au pont du Matz
 - UDb : secteur implanté le long de la RD 73, "Les Trois Muids", « Le Coutil Muret », petit secteur entre la cité du « Gros Buisson » et Mendès-France
- UH : zone urbaine regroupant l'ensemble des constructions, soit essentiellement des habitations construites dans le cadre de l'exploitation de l'usine Saint-Gobain. Elle représente le patrimoine architectural lié à l'activité industrielle, témoin d'une page de l'histoire de la ville. Elle se divise en trois secteurs :
 - UHa : « La cité ouvrière » ;

- UHb : « La cité maîtrises » ;
- UHc : « La cité du Gros Buisson », anciennement dénommée la cité des cadres ;
- UE : zone urbaine à caractère « économique » et composée de deux secteurs :
 - UEp correspondant à une zone de petites activités, d'ateliers, d'entrepôts et de services en bordure du canal, inclus dans le périmètre de protection rapproché autour du captage de "La Plaine de Plessis-Brion" ;
 - UEa dont les terrains sont affectés à l'activité économique (atelier, entrepôt)
 - UEc dont les terrains sont affectés à l'accueil d'activités économiques de production, de commerces, de services, d'hébergement hôtelier et activités artisanales. Le secteur est divisé en trois sous-secteurs se distinguant par des spécificités sur quelques articles
- UI : zone urbaine à caractère industriel, de fait équipée et composée de trois secteurs :
 - Ula : secteur d'activités de la Glacerie et de Sun Chemical.
 - Ulb : secteur d'activités du Pont du Matz et à la Nacelle, secteur face à la gare.
 - Ulc : secteur d'activités compris entre la voie ferrée et le canal

5.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Thourotte compte deux secteurs à urbaniser :

- 2AUp : zone à urbaniser non équipée réservée à une urbanisation à long terme. Elle est destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements publics à usage sportif et de loisir
- 2AUi : zone à urbaniser non équipée réservée à une urbanisation à long terme, sous forme d'opérations d'ensemble. Elle est essentiellement destinée à recevoir des constructions à usage industriel.

5.3. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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 ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- N : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent. Elle comporte des constructions existantes dont la gestion sera encadrée.

Elle comprend quatre secteurs :

- Ns : parc urbain de la commune, secteur des loisirs et des sports
- Nb : secteur naturel dans lequel le maintien de l'activité actuelle est souhaité
- Nn : secteur naturel sensible où les constructions sont interdites

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural ;
- **Les éléments du paysage à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (Art R.421-23.h du CU) ;
- **Les interdictions de créer des accès** : Afin que les nouvelles constructions prennent accès sur des voies carrossables de qualité et viabilisées, certaines voies secondaires sont interdites aux nouveaux accès pour les habitations. Cette interdiction vise à limiter les dérives urbaines et à conserver la trame bâtie du village. Elle permet également de conserver des chemins piétons dans le village.

6.1. Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertoriés par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro ainsi que la trame suivante :



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que sur la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de

deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro.

6.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont

identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts :



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

6.3. Les secteurs avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques (R.151-32)

Sur les secteurs indiqués au plan de zonage, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 8 m de l'emprise de la promenade de la 32. Exception faite, après sinistre, des reconstructions à l'identique ou soumises à un projet architectural ainsi que des annexes et extensions aux bâtiments d'habitation, dans la mesure où ces dernières ne remettent pas en cause la qualité du paysage.

Sont concernées les zones UEc1, UDb, UHc et UHb, sur les secteurs recouverts par la prescription suivante :



6.3. Les secteurs avec interdiction de la constructibilité pour des raisons environnementales, de risques, d'intérêt (R.151-32)

Sur les emprises indiquées au plan de zonage, la constructibilité est interdite dans une bande de 3 mètre à partir de l'emprise de la rivière « le Matz »

Sont concernées les zones U1a et U1b, sur les secteurs recouverts par la prescription suivante :



7

APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

- **Article 7 : Stationnement**

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

L'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée pour la réalisation des aires de stationnement.

- **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie,

services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la déviation de la RD932.

- **Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plu,
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,...),

9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune :

- Plan de Prévention des Risques Inondation, annexé au PLU

La commune est concernée par l'aléa gonflement retrait des argiles, sur une part importante de son territoire. Sont ainsi concernés par un aléa fort l'ensemble des secteurs urbains : UA, UB, UC, UD, UH, UE et UI. Sur ces secteurs, il est fortement conseillé aux maîtres d'ouvrages de se référer aux documents annexés au règlement concernant la prise en compte de ce risque et les techniques constructives qui peuvent être utilisées.

La commune est également concernée par un risque d'inondation due aux remontées de nappes importants sur les secteurs urbains suivants : UC, UD, UI, UE, 2AUp et 2AUi

10 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

11 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération des eaux de pluie.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle.

La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

12 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 1 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec une emprise au sol supérieure à 5 000 m² doit être transmis au préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 2 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec une emprise au sol supérieure à 2 000 m² doit être transmis au préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 3 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et entraînant un impact au sol doit être transmis au préfet de Région.

Tout projet d'aménagement situé en zone de niveau 4 entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et entraînant un impact au sol doit être transmis au préfet de Région. L'importance et la densité des vestiges peuvent entraîner en fonction de l'impact de l'aménagement, des observations archéologiques importantes et/ou des prescriptions de modifications de projet.

La Commune de Thourotte dispose d'un zonage archéologique. [L'arrêté préfectoral en date du 24 juin 2008](#) comprend une « carte de recensements des contraintes archéologiques ». Sont présentes des zones :

- de niveau 0 : Zone de non-présomption de prescriptions archéologiques
- de niveau 1 : Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec emprise au sol supérieure à 5000 m² doivent être transmis au préfet de région
- de niveau 2 : Zone où les projets d'aménagements entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-490 et avec emprise au sol supérieure à 2000 m² doivent être transmis au préfet de région
- de niveau 3 : zone où les projets d'aménagement entrant dans le champ de l'article 4 du décret 2004-0490 et entraînant un impact au sol doivent être transmis au préfet de région

13

ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions de la loi du 23 novembre 2018 dite « Loi ELAN », les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux devront respecter les dispositions prévues à l'article L.111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant l'accessibilité du logement aux personnes handicapées.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre de la commune dense, construit en ordre continu. Sa vocation principale est l'accueil de logements, d'équipements, de services et de commerces. Elle est située le long de la rue de la République, de la gare et la rue Etienne d'Orves.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UA 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			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
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	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		Entrepôt	
			Bureau
			Centre de congrès et d'exposition
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- L'activité industrielle, les entrepôts
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison des bruits, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf pour les travaux nécessaires à l'aménagement de l'OAP n°1
- Les antennes relais pour téléphone mobile.

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve qu'elles vérifient :

- Une seule construction à usage d'habitat par unité foncière ;
- Les installations classées, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;
- Les équipements publics de toute nature ;
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée PARIS-BRUXELLES, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

ARTICLE UA 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

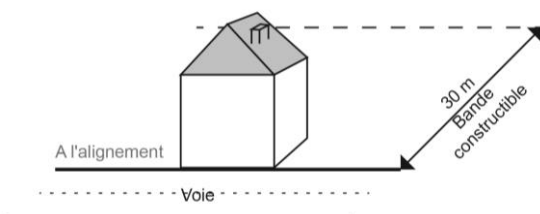
Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 30 m inconstructible des espaces boisés.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

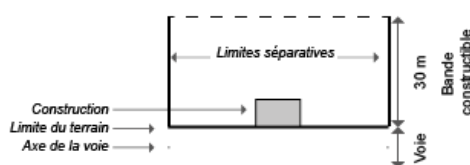
Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'**une bande de 30 mètres de profondeur** comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

SECTEUR UA



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Cas particulier :

Toutefois, un recul par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées pourra être adopté :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction qui se trouve elle-même en retrait ; la nouvelle construction doit alors être édifiée à l'alignement de l'ancienne si le recul est adopté.
- Lorsque le projet de construction ou d'installation concerne une activité autorisée et liée à la vie et à la commodité des habitants de la zone, la nouvelle construction pourra être édifiée en tenant compte des contraintes liées au fonctionnement de l'activité.

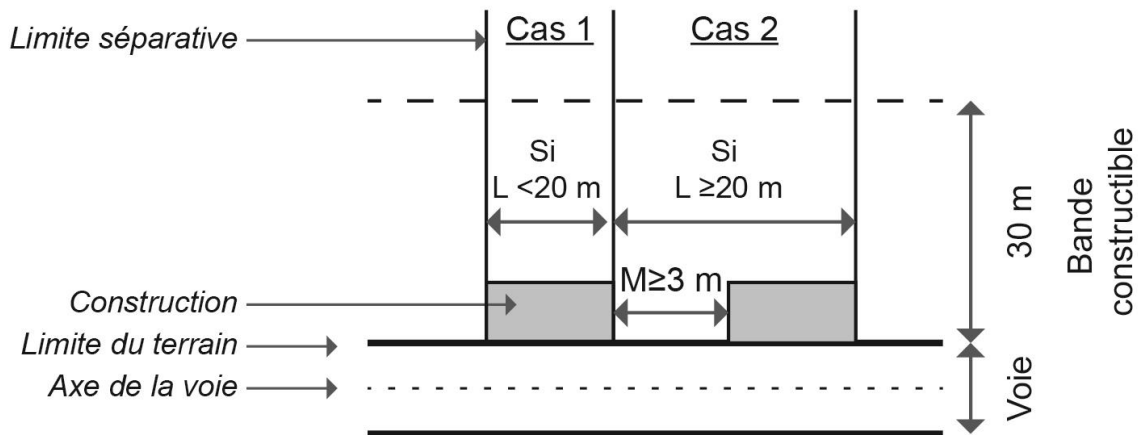
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (référence cadastre 2017) ;
- Aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Pour les constructions principales

- Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant **un front de rue inférieur à 20 m (L)**, les constructions principales seront édifiées en **continuité d'une limite latérale à l'autre**
- Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant **au moins 20 m de front de rue (L)**, la mitoyenneté peut être réalisée sur **une seule limite séparative**. Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une **marge minimale (M) de 3 m** par rapport à ces limites.



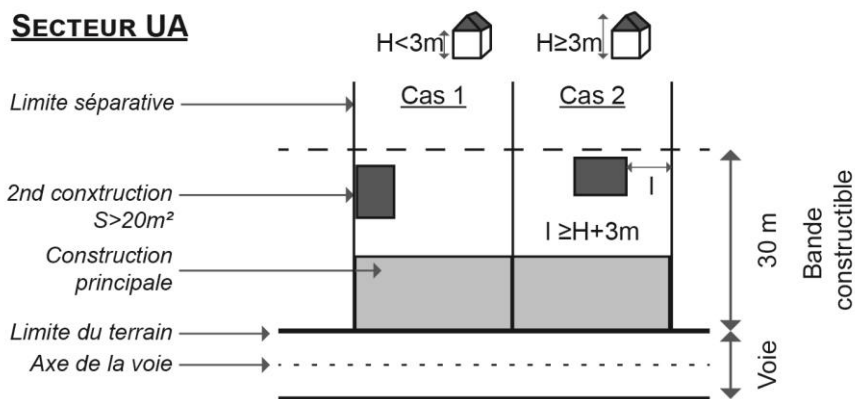
EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cas particulier

Toutefois, la continuité d'une limite latérale à l'autre n'est pas imposée lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2) Autres constructions

- Une deuxième construction de surface $>20\text{m}^2$ peut-être édifiée le long des limites séparatives si leur hauteur **n'excède pas 3 m** à l'adossement.
- **Au-delà de 3 m**, la construction devra être éloignée des limites séparatives d'une distance égale à la demi-hauteur de la construction.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

3) Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel ;
- Aux bâtiments annexes¹ ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une marge minimale de recul de 3m.

Lorsque cette implantation concerne une annexe, cette dernière sera :

- Contiguë au bâtiment principal auquel elle se rattache,
- Disjointe : dans ce cas, elle sera implantée en limite séparative et reliée à la construction principale par un mur ou une clôture végétale.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera limitée à 80% de la surface parcellaire.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 12 m à l'égout du toit (soit R + 3 maximum, à savoir 3 niveaux sur rez-de-chaussée maximum).

Au-dessus des limites de hauteur définies ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

¹ Le bâtiment annexe est une construction ne pouvant recevoir d'habitat dont la surface est inférieure à 20 m² et la hauteur limitée à 3 mètres.

ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église classée par arrêté du 11 décembre 1912 aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

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

1) Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur.

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

Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

2) Clôtures

Elles seront constituées :

- De murs dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un grillage, doublé ou non de haies vives ;
- De barrières en bois ou en PVC, doublée ou non d'une haie vive ;
- De clôtures végétales (se reporter à la liste des essences autorisées jointe en annexe).

Les clôtures existantes avant la mise en application du présent PLU peuvent être réparées et reconstruites, même si elles ne répondent pas aux prescriptions édictées ci-dessus.

3) Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° comptés sur l'horizontal, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquels la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, et les toits-terrasses.

Les toitures de toutes les constructions principales doivent être en matériau rappelant par leur aspect et leur forme les ardoises ou les tuiles plates vieilles petit moule.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

La règle ne s'applique pas aux abris de jardin et aux vérandas

4) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert la construction principale.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cas d'éléments bâtis recensés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions recensées sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les espaces publics (places communales) recensées au règlement graphique sont protégées en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les arbres de hautes tiges présents sur le terrain seront préservés, sauf motif sécuritaire et/ou phytosanitaire. Aucune construction, autre que des équipements publics, ne peut y être implantée. L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la

production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

[Au titre de l'Article L128- 1 du Code de l'Urbanisme](#), un dépassement des règles relatives au gabarit (emprise au sol, retraits aux limites, hauteur) résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du code du patrimoine, etc.. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

- Économies d'eau
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau². Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devra représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les

² Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréments, lavage des sols)

surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : , p. 124) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillie au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, bambou, Cyprès, Laurier,...) est interdite (Cf. annexe).

ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après³. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.**

³ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage de logement individuel
Deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété ;
- b) Pour les constructions à usage de logement collectif
Une (1) place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher avec un minimum d'une (1) place par logement.
50 % de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales (≤ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas (>F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

- c) Pour les constructions à usage d'hébergement
Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement.

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

- a) Pour les constructions à usage de commerce de plus de 300 m² de surface de vente,
Une (1) place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- b) Pour les hôtels et les restaurants,
Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on

privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

c) Pour les constructions à usage de Cinéma

L'emprise au sol des surfaces de stationnement est limitée à 75% de la surface de plancher du bâtiment ([tel que prévu par l'article L.111-19 du code de l'Urbanisme](#))

3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

4) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

a) Pour les constructions à usage de bureau :
une (1) place de stationnement par tranche de 20 m²

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Le long de la rue du Pont du Matz et celle de la République, les accès sont limités à un (1) seul par propriété.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une (1) seule sortie sur la voie publique.
- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

Les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements doivent comporter un réseau interne d'évacuation des eaux et matières usées. Ce réseau doit être conçu pour être branché sur le réseau d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

4) Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

5) Locaux réservés aux déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet et conforme au règlement sanitaire départemental.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Zone urbaine comportant essentiellement des immeubles collectifs et des équipements, elle vise également les espaces dont la mutation est possible pour une densification du bâti.

Elle concerne les secteurs suivants :

- Le Martelois proche de la RD932,
- Deux secteurs proches du centre-ville, l'encadrant en partie.
- Un secteur jouxtant la route de Longueil-Annel
- Le secteur Mendés - France, classé en UCa

Pour rappel, il est à noter l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux dispositions du PLU.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UC 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			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		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
			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			Entrepôt
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE UC 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- Les activités industrielles, les activités agricoles,
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes,
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison des bruits, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés article 2,

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les installations classées dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances déjà existantes ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;
- Les constructions à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ou culturel condition que leur fonctionnement n'engendre pas de nuisances supplémentaires venant remettre en cause le caractère général, à destination d'habitation, de la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits ;
- Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée PARIS-BRUXELLES, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 4 et 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Les entrepôts à condition que soit mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 -VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

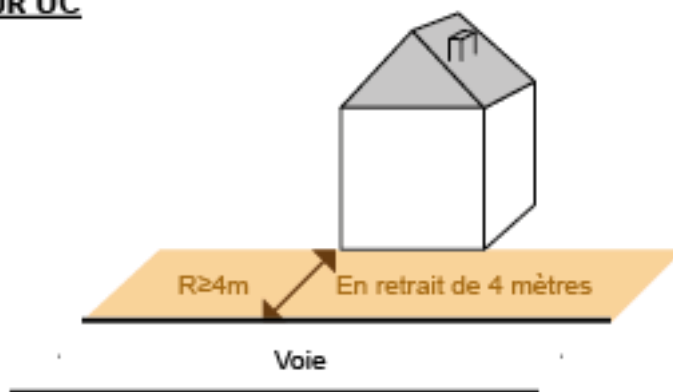
Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 30 m inconstructible des espaces boisés.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Toutes les constructions doivent être édifiées avec **un retrait (R) au moins égal à 4 mètres** par rapport à **l'alignement** de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

SECTEUR UC



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

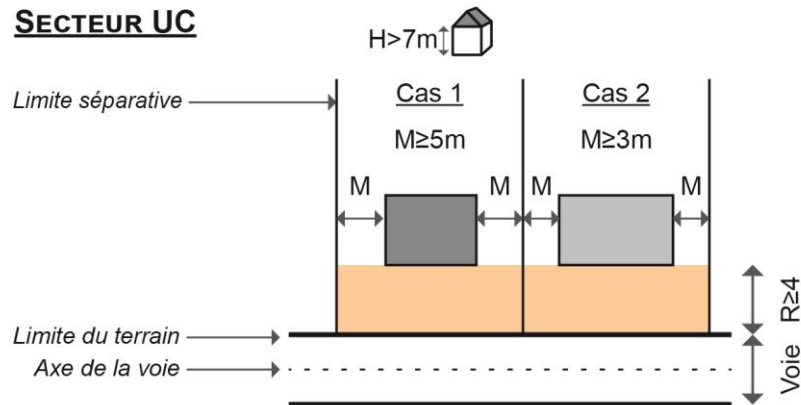
- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU ;
- Aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cas 1 : Les constructions d'habitat collectif, de plus de 7 mètres à l'égout du toit (H), doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Cas 2 : Les autres constructions respecteront une marge d'isolement minimale de 3 mètres.

SECTEUR UC



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cas particulier :

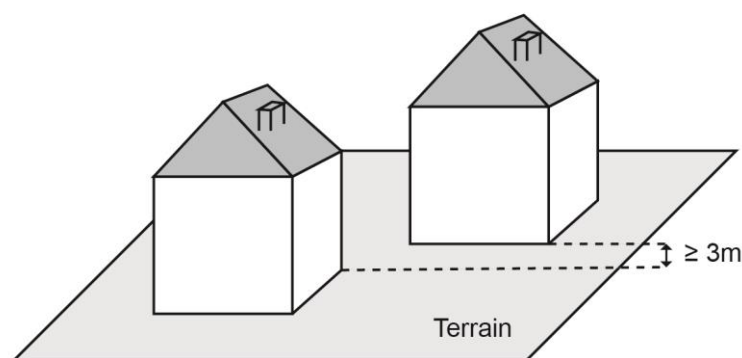
Toutefois, il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale d'isolement de 3 mètres.

SECTEUR UC



EXEMPLE DE DISTANCE ENTRE CONSTRUCTION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Par unité foncière, deux constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **50 % de la surface totale** du terrain.

Le pourcentage maximum d'emprise défini ci-dessus peut être dépassé pour la construction d'équipements publics.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour la construction d'équipements d'infrastructures.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage **d'habitation individuelle** est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, soit R + 1 + combles, à savoir 1 niveau sur rez-de-chaussée avec éventuellement un comble aménageable.
- La hauteur des constructions à **usage d'habitat collectif** est limitée à :
 - 15 m à l'égout du toit (ou R + 4 + un seul niveau de comble), en zone UC.
- Pour les **autres constructions**, la limite de hauteur est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Au-dessus des limites de hauteur définies ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères).

ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église classée par arrêté du 11 décembre 1912 aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

1) Façades

- Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal ;
- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur ;
- Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction ;
- Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

2) Toitures

- Les ouvertures de toit seront dans la mesure du possible alignées sur les baies éclairant les façades ou dans l'axe des trumeaux⁴ (harmonie dans la composition des façades)
- La pente des toitures devra être comprise entre 35° et 45°, mesurée à l'horizontal.
- Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques). Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

3) Clôtures

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables :

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

[Au titre de l'Article L128- 1 du Code de l'Urbanisme](#), un dépassement des règles relatives au gabarit (emprise au sol, retraits aux limites, hauteur) résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé dans la limite de

⁴ La partie d'un mur, d'une cloison comprise entre deux baies, deux portes-fenêtres

30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du code du patrimoine, etc.. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

- Économies d'eau

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau⁵. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE UC 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devrons représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : , p. 124) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.

Tout lotissement ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation intéressant une superficie au moins égale à un hectare doit compter un espace planté commun d'au moins 1000 m² d'un seul tenant.

Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 10 logements, doit être prévu la création d'espaces de récréation commune (aires de jeux, etc.).

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m².

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillle au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.....

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite. (C.F. Annexe)

⁵ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ARTICLE UC 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après⁶. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.**

Il est en particulier exigé :

- 1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Dans le respect des dispositions de [l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme](#), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à **usage d'habitation collective**, seront réalisées en souterrain, sauf contrainte technique avérée :

- 2 places de stationnement minimum par logement de moins de 5 pièces principales,
- 1,5 places de stationnement minimum par logement de type F1 et F2,
- 3 places de stationnement pour tout logement de 5 pièces principales et plus,
- auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche entamée de 5 logements,
- 50 % de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

⁶ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'une superficie minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales ($\leq$ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ($>$ F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

b) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle.

- deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété ;

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

a) Pour les constructions à usage de commerce :

- une (1) place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

b) Pour les hôtels et les restaurants.

- une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

c) Pour l'artisanat :

- une (1) place de stationnement par tranche de 55 m² de surface

d) Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

4) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

a) Pour les constructions à usage de bureau :

- une (1) place de stationnement par tranche de 20 m²

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions, doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UC 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

Les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements doivent comporter un réseau interne d'évacuation des eaux et matières usées. Ce réseau doit être conçu pour être branché sur le réseau d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

4) Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

5) Locaux réservés aux déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet et conforme au règlement sanitaire départemental.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone correspond à l'ensemble des constructions de type pavillonnaire.

Il se divise en deux secteurs :

- UDa : « Le Martelois », « La Grande Garenne », le quartier pavillonnaire proche de la mairie, petit secteur au pont du Matz ;
- UDb : secteur implanté le long de la RD 73, "Les Trois Muids", « Le Coutil Muret », petit secteur entre la cité du « Gros Buisson » et Mendès France.

Une partie de cette zone est concernée par les périmètres de risques naturels institués par l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme et par l'arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 1992. Se reporter à l'annexe jointe.

Pour rappel, il est à noter l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux dispositions du PLU.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UD 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			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	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	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		Entrepôt	
	Bureau		
			Centre de congrès et d'exposition
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE UD 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

TOUS SECTEURS :

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 1 :

- Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison des bruits, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage de commerce de plus de 200 m² de surface de vente,
- Les lotissements à usage d'activités,
- La création et l'exploitation de toutes carrières.
- Les constructions, aménagements, installations et travaux en application de l'article L421-5 du Code de l'Urbanisme
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa C) du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux liés à la réalisation de constructions.

TOUS SECTEURS

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les installations classées dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferie collective.
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée PARIS-BRUXELLES, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 4, 2 et 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE UD 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 30 m inconstructible des espaces boisés.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

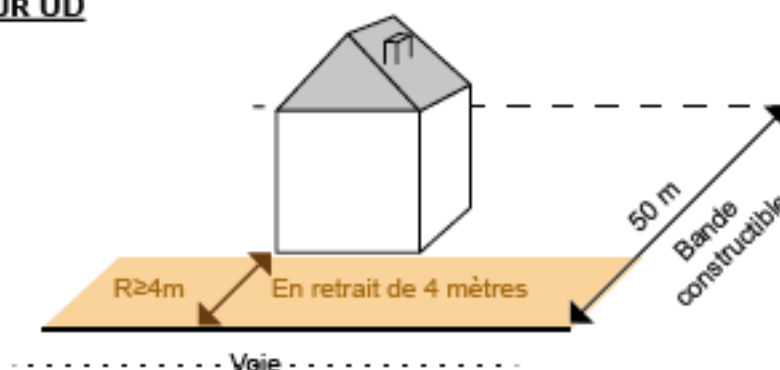
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

TOUS SECTEURS

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait (R) d'au moins **4 M PAR RAPPORT à l'alignement**.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une **bande de 50 mètres** de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

SECTEUR UD



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- À l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU ;
- Aux annexes

Cas particulier :

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 35 m de l'axe de la RD932.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 8 m de l'emprise de la promenade de la 32. Exception faite, après sinistre, des reconstructions à l'identique ou soumises à un projet architectural ainsi que des annexes et extensions aux bâtiments d'habitation, dans la mesure où ces dernières ne remettent pas en cause la qualité du paysage.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de la limite d'emprise foncière des voies SNCF.

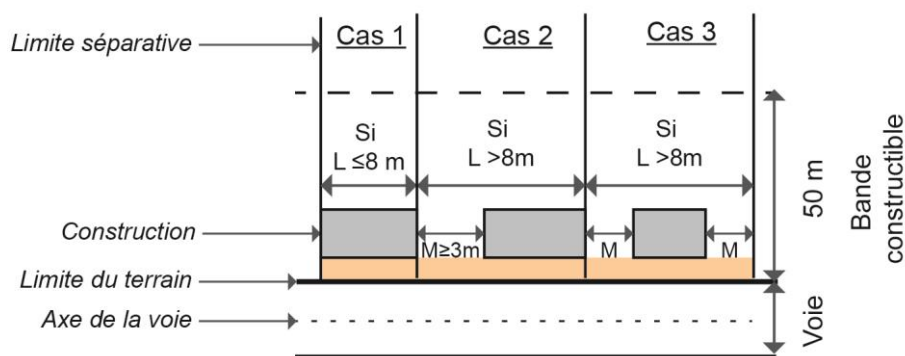
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

TOUS SECTEURS

Les règles d'implantation sont les suivantes :

- Cas 1 : Pour les parcelles d'une largeur (L) inférieure ou égale à 8 m, les constructions sont obligatoirement édifiées **d'une limite latérale à l'autre** ;
- Pour les parcelles d'une largeur (L) supérieur à 8m les constructions sont édifiées, soit :
 - Cas 2 : Sur une limite séparative. La façade non contiguë aux limites séparatives doit respecter une marge (M) minimale de 3m par rapport à cette limite
 - Cas 3 : Avec une marge (M) minimale d'isolement de 3m par rapport à ces limites séparatives

SECTEUR UD



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

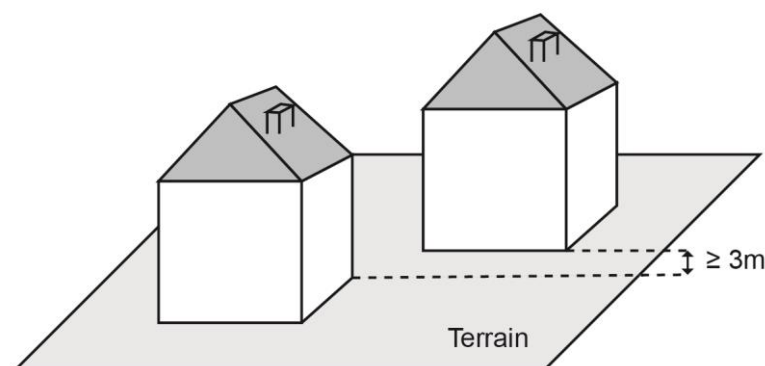
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ainsi que les équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

TOUS SECTEURS

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance **minimale d'isolement de 3 mètres**.

SECTEUR UD



EXEMPLE DE DISTANCE ENTRE CONSTRUCTION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Par unité foncière, deux constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **50 %** de la surface totale de la parcelle.

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour la construction d'équipements publics et d'infrastructures.

Le long de la promenade 32, les annexes et extensions aux bâtiments d'habitations sont limitées à 25 m²

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à **6 m à l'égout du toit**, soit un (1) niveau sur rez-de-chaussée et 1 seul niveau de comble.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin (en veillant à l'harmonie architecturale)

ARTICLE UD 5 -QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église classée par arrêté du 11 décembre 1912 aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

TOUS SECTEURS

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

1) Façades

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

2) Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

3) Clôtures

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

En particulier, en façade, les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux peuvent-être autorisées qu'en **sous bassement**.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois ou en PVC ou de grillages doublés ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées. Les essences locales sont préconisées.

Les clôtures existantes avant la mise en vigueur du P.L.U. peuvent être réparées et reconstruites suite à sinistre, même si elles ne répondent pas aux prescriptions édictées ci-dessus.

4) Annexes

Les bâtiments annexes doivent être de préférence jointives avec le bâtiment principal. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les toits terrasse sont autorisés.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables :
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

[Au titre de l'Article L128- 1 du Code de l'Urbanisme](#), un dépassement des règles relatives au gabarit (emprise au sol, retraits aux limites, hauteur) résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30

du code du patrimoine, etc.. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

- Économies d'eau :
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau⁷. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE UD 6 -TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devons représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : , p. 124) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction.

Tout lotissement ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation intéressant une superficie au moins égale à un hectare doit compter un espace planté commun d'au moins 1 000 m² d'un seul tenant.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille....

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite. (C.F. Annexe)

⁷ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ARTICLE UD 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après⁸. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.** En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- 1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction «habitation» prévue au 2° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle,
Deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété ;
- b) Pour les constructions à usage de logement collectif
Une (1) place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher avec un minimum d'une (1) place par logement.
50 % de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

⁸ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales ($\leq$ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ($>$ F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

c) Pour les constructions à usage d'hébergement

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement.

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

a) Pour les constructions à usage de bureau,

Une (1) place de stationnement par tranche de 20 m²

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

a) Pour les constructions à usage de commerce :

- une (1) place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.

b) Pour les hôtels et les restaurants,

- une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

c) Pour l'artisanat :

- une (1) place de stationnement par tranche de 55 m² de surface

d) Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

TOUS SECTEURS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour. Tous les accès sont limités à deux (2) par propriété, y compris pour les terrains mitoyens de plusieurs voies.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une (1) seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UD 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

TOUS SECTEURS

1) Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements doivent comporter un réseau interne d'évacuation des eaux et matières usées. Ce réseau doit être conçu pour être branché sur le réseau d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifiée par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

4) Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

5) Locaux réservés aux déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet et conforme au règlement sanitaire départemental.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH regroupe l'ensemble des constructions, soit essentiellement des habitations construites dans le cadre de l'exploitation de l'usine Saint-Gobain. Elle représente le PATRIMOINE ARCHITECTURAL lié à l'activité industrielle, témoin d'une page de l'histoire de la ville

Elle se divise en trois secteurs :

- UHa : « La cité ouvrière »
- UHb : « La cité maîtrises »
- UHc : « La cité du Gros Buisson », anciennement dénommée la cité des cadres.

Pour rappel, il est à noter l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux dispositions du PLU.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UH 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			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		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	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		Entrepôt	
			Bureau
			Centre de congrès et d'exposition
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE UH 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

TOUS SECTEURS, types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, excepté celles autorisées sous condition dans l'article 2 ;
- Les activités industrielles, agricoles ;
- Les entrepôts ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison des bruits, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation ;
- Les constructions à usage de commerce de plus de 200 m² de surface de vente ;
- Les lotissements à usage d'activités ;
- La création et l'exploitation de toutes carrières ;
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa C) du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux liés à la réalisation de constructions ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation autres que celle autorisées à l'article 2.

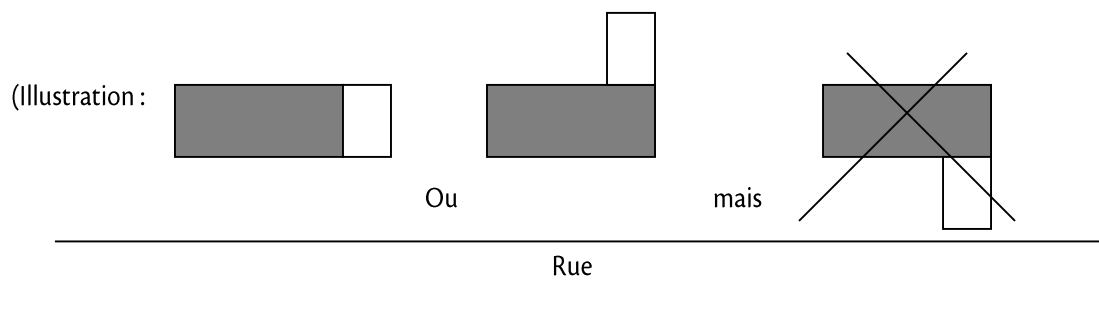
EN SECTEUR UHA, UHb :

- Les agrandissements, autres que ceux autorisés à l'article 2.

TOUS SECTEURS types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sous conditions :

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les installations classées dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferie collective.
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage en cas de sinistre ou de grand travaux (type : projet de Canal Seine Nord Europe) ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée PARIS-BRUXELLES (UHa), telles qu'elles figurent au plan (nuisances acoustiques des transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 4, 2 et 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
- En UHb, UHa : les agrandissements à condition qu'ils ne s'inscrivent pas sur la façade visible sur rue et que leur superficie ne compromette pas l'équilibre de la construction avant travaux.



- Les nouvelles constructions et reconstructions ne répondant pas à une reconstruction à l'identique, soumises au travers d'un projet architectural recherchant l'intégration de la nouvelle construction dans l'environnement patrimonial du secteur.

ARTICLE UH 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITION GÉNÉRALE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

TOUS SECTEURS

Les bâtiments annexes⁹ sont autorisés en arrière de la construction principale.

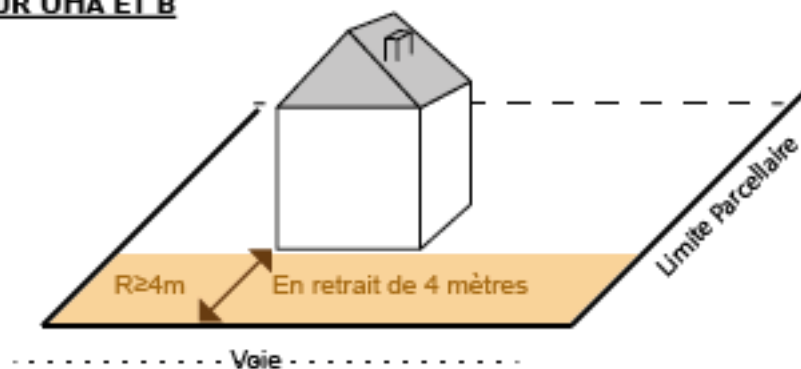
Les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

EN SECTEUR UHA, UHb

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait (R) d'au moins 4 m par rapport à l'**alignement** de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

⁹ Construction ne pouvant pas accueillir d'habitat et de caractéristiques : surface hors tout < 20 m² et hauteur maxi 3 mètres

SECTEUR UHA ET B

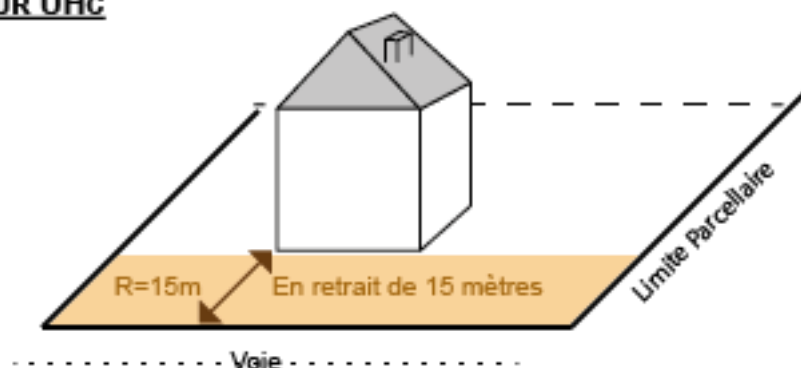


EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

EN SECTEUR UHC,

Les constructions devront respecter un retrait de 15 mètres par rapport à l'**alignement** de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

SECTEUR UHC



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DISPOSITION PARTICULIERE :

- EN SECTEUR UHA
Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 m de la limite d'emprise foncière des voies SNCF à l'exception des annexes.
- EN SECTEUR UHB ET UHC
- Aucune construction hors annexe ne peut être édifiée à moins de 8 m de l'emprise de la promenade de la 32. Exception faite, après sinistre, des reconstructions à l'identique ou soumises à un projet architectural. architectural ainsi que des annexes et extensions aux bâtiments d'habitation, dans la mesure où ces dernières ne remettent pas en cause la qualité du paysage.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

TOUS SECTEURS

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 3 m par rapport à ces limites.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas

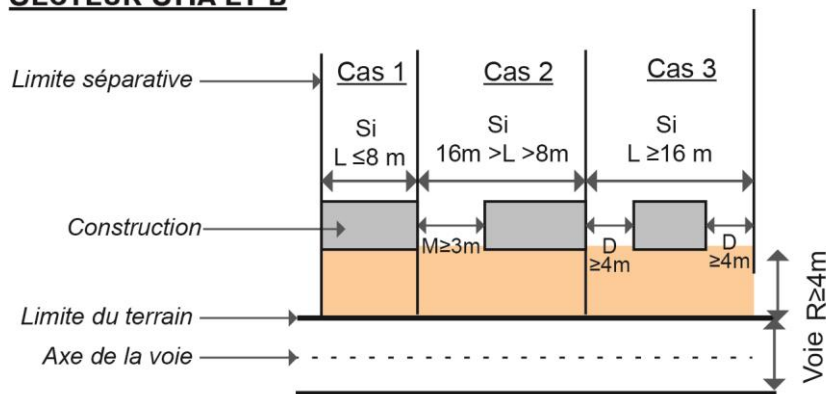
Aux équipements publics ainsi que les équipements d'infrastructure si des contraintes techniques le justifient, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.

Aux annexes

SECTEUR UHA ET UHB, les règles d'implantation sont les suivantes :

- Cas 1 : Pour les parcelles d'une largeur (L) inférieure ou égale à 8 m, les constructions sont obligatoirement édifiées **d'une limite latérale à l'autre** ;
- Pour les parcelles d'une largeur (L) supérieur à 8m les constructions sont édifiées, soit :
 - Cas 2 : Sur une limite séparative. La façade non contiguë aux limites séparatives doit respecter une marge (M) minimale de 3m par rapport à cette limite
 - Cas 3 : Avec une marge (M) minimale d'isolement de 4m par rapport à ces limites séparatives

SECTEUR UHA ET B

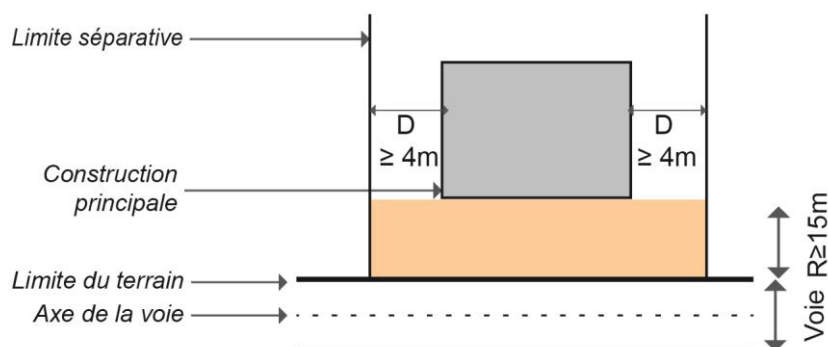


EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les bâtiments annexes peuvent être édifiés le long des limites séparatives, en arrière de la construction principale par rapport à la voie publique.

EN ZONE UHC, les constructions en limites séparatives ne sont pas admises, elles respecteront une distance minimale de 4 mètres, les maisons seront implantées façade à rue.

SECTEUR UHC



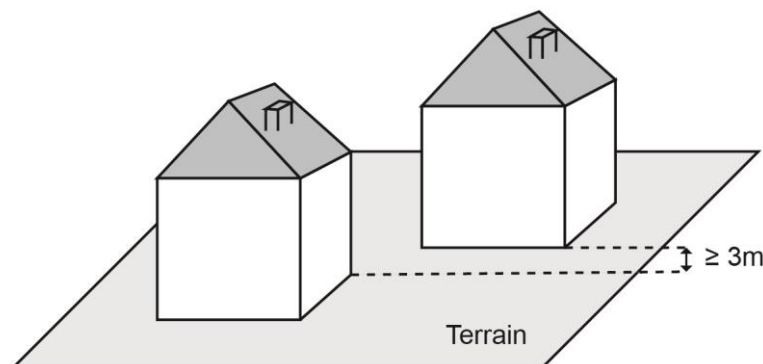
EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

TOUS SECTEURS

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance **minimale d'isolement de 3 mètres**.

SECTEUR UH



EXEMPLE DE DISTANCE ENTRE CONSTRUCTION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Par unité foncière, deux constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées.

EN SECTEUR UHA, UHB

Le bâtiment annexe peut être accolé au bâtiment principal à condition de respecter plusieurs critères, à savoir :

- Le bâtiment annexe ne doit pas s'accrocher sur la façade rue (se référer à l'illustration de l'article UH2) ;
- La toiture doit respecter le sens de la pente de la toiture principale ;

Lorsqu'il n'est pas adossé à la construction principale, il sera positionné en limite séparative.

EN SECTEUR UHC, la construction annexe, ne sera pas accolé à la construction principale.

EMPRISE AU SOL

TOUS SECTEURS

Il n'est pas fixé d'emprise maximale pour la construction d'équipements publics et d'infrastructures.

EN SECTEUR UHC, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder **20 %** de la surface totale de la parcelle.

EN SECTEUR UHB, l'emprise au sol est de **30%**

EN SECTEUR UHA, l'emprise au sol est de **50%**.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

EN SECTEUR UHA ET UHC, la hauteur des constructions à usage d'habitation **est limitée à 6 m à l'égout** du toit, soit un (1) niveau sur rez-de-chaussée et 1 seul niveau de comble.

EN SECTEUR UHB, la hauteur des constructions **est limitée à 9 mètres à l'égout** du toit, soit R+2+combles (deux étages sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles).

Au-dessus des limites de hauteur définies ci-dessus, seules peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, de ventilation, locaux techniques, murs de pignons, garde-corps, acrotères.

ARTICLE UH 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ASPECT EXTERIEUR

TOUS SECTEURS

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

1) Façades

En tout secteur, dans le cas de constructions d'habitation adossées en limite séparative, l'harmonie des tons et matériaux sera recherchée en priorité entre les deux constructions.

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

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que le reste de la construction.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

2) Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

3) Clôtures

Les murs de clôtures sur rue doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

En particulier, en façade, les clôtures en plaque de béton armé entre poteaux peuvent-être autorisées qu'en **sous bassement**.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières en bois ou en PVC ou de grillages doublés ou non de haies vives d'essences locales.

Les clôtures existantes avant l'entrée en vigueur du P.L.U. peuvent être réparées et reconstruites suite à sinistre, même si elles ne répondent pas aux prescriptions édictées ci-dessus.

4) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...);

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

a) Énergies renouvelables

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L128- 1 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit (emprise au sol, retraits aux limites, hauteur) résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du code du patrimoine, etc.. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

b) Économies d'eau

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau¹⁰. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE UH 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devons représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : p. 124) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction.

Tout lotissement ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation intéressant une superficie au moins égale à un hectare doit compter un espace planté commun d'au moins 1000 m² d'un seul tenant.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillle au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

¹⁰ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).
L'utilisation des essences invasives est interdite (C.F. Annexe).

ARTICLE UH 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations **doit être** réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#)).

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après¹¹. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.** En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- 1) [Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article r. 151-27 du code de l'urbanisme.](#)

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) [Pour les constructions à usage d'habitation individuelle.](#)
Deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété ;
- b) [Pour les constructions à usage de logement collectif.](#)

¹¹ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

- 2 places de stationnement minimum par logement de moins de 5 pièces principales,
- 1,5 places de stationnement minimum par logement de type F1 et F2,
- 3 places de stationnement pour tout logement de 5 pièces principales et plus,
- auxquelles s'ajoute 1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche entamée de 5 logements,
- 50 % de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'une superficie minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales ($\leq$ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ($>$ F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

- c) Pour les constructions à usage d'hébergement,
Il sera exigé 0,5 place de stationnement par chambre.

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)

- a) Pour les hôtels et restaurants,
1 place de stationnement par chambre
1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.
- b) Pour les constructions à usage de commerces
1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- c) Stationnement des vélos/cycles :
Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.

3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)

- a) Pour les constructions à usage de bureau, une (1) place de stationnement par tranche de 20 m² de plancher ;

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

EN SECTEUR UHb

- 4) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article R151-27 du code de l'urbanisme](#).
- Pour les constructions à usage **d'habitation collective**,
 - 1,5 places de stationnement minimum par logement de type F1 et F2,
 - 2 places de stationnement par logement pour les moins de 5 pièces
 - 3 places pour les plus de 5 pièces,
 - auxquelles s'ajoutent les places de stationnement visiteurs au nombre de 1 place par tranche de 5 logements.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1er étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo d'une superficie minimale de 3m², avec :

0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales ($\leq$ F2)

1,5 m² par logement dans les autres cas ($>$ F2)

5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UH 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

TOUS SECTEURS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Tous les accès sont limités à deux (2) par propriété, y compris pour les terrains mitoyens de plusieurs voies. Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une (1) seule sortie sur la voie publique ;
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UH 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

TOUS SECTEURS

1) Alimentation en eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.
- Les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements doivent comporter un réseau interne d'évacuation des eaux et matières usées. Ce réseau doit être conçu pour être branché sur le réseau d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

4) Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

5) Locaux réservés aux déchets ménagers

Tout projet de construction nouvelle doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet et conforme au règlement sanitaire départemental.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone correspond à la zone d'activités de la ZAC du Gros Grelot et de petites activités, d'ateliers, d'entrepôts et de services en bordure du canal.

Elle comprend :

- **Un secteur U Ea** dont les terrains sont affectés à l'activité économique (atelier, entrepôt)
- **Un secteur U Ep**, inclus dans le périmètre de protection rapproché autour du captage de "La Plaine de Plessis-Brion"
Une partie de cette zone est concernée par les périmètres de risques naturels, institués par l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme et l'Arrêté préfectoral du 6 octobre 1992 (se reporter à l'annexe jointe).
- **Un secteur U Ec** dont les terrains sont affectés à l'accueil d'activités économiques de production, de commerces, de services, d'hébergement hôtelier et activités artisanales. Le secteur est divisé en trois sous-secteurs se distinguant par des spécificités sur quelques articles (notamment articles 10 et 14) :
 - Zone U Ec 1 : Zone située entre la rue du Maréchal JUIN et l'avenue de Rimbach, où seront accueillis les bureaux, les services, les commerces soumis ou non à déclaration et dont l'implantation est compatible avec la proximité du secteur de logements et les contraintes architecturales exigées pour ce secteur.
 - Zone U Ec 2 : Zone située entre la RD932, la voie structurante de la ZAC (avenue Henri Maillard et rue François Mitterrand) et l'avenue de Rimbach où seront accueillis les activités de production, les bureaux, les services et les commerces soumis ou non à déclaration et à autorisation.
 - Zone U Ec 3 : Zone située entre la voie structurante et la limite de la ZAC (avenue Henri Maillard et rue François Mitterrand) où seront accueillis les activités de production, de transport, de logistique, les bureaux, les services et les commerces soumis ou non à déclaration ou à autorisation.

Pour rappel, il est à noter l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux dispositions du PLU.

Pour rappel, il est à noter l'application des dispositions prévues par la Déclaration d'Utilité Publique concernant la réalisation du canal à grand gabarit Seine-Nord-Europe (décret n°2017-578 en date du 20 avril 2017).

Pour rappel, il est à noter l'application des dispositions prévues par l'arrêté préfectoral en date du 15 avril 2016 portant protection du captage THOUROTTE F4.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service	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		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	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	Entrepôt		
	Bureau		
			Centre de congrès et d'exposition
	Industrie (UEc uniquement)		

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE UE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

TOUS SECTEURS, TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

SECTEUR UEP

Sont interdits :

- Le défrichement de parcelles boisées entraînant un changement définitif de vocation de l'occupation des sols.
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

SECTEUR UEC

- Toute implantation d'activités, de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre);
- L'activité industrielle;
- Les immeubles d'habitation, sauf ceux rendus nécessaires pour l'exploitation et le gardiennage des activités et services autorisés;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières;
- Les décharges;
- Les dépôts et entreposages de matériaux et produits finis visibles depuis l'espace public;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée;

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS sous conditions

EN ZONE UEA, sont admis les constructions suivantes :

- Les établissements à usage d'activités artisanales comportant des installations classées ou non, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements.
- L'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les équipements publics.
- Les constructions de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.
- Les constructions, aménagement et travaux liés et nécessaire à la réalisation du projet de Canal Seine Nord Europe.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée PARIS-BRUXELLES, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 30 août 2018 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTEUR UEP

- Les constructions de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial, y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les autres activités, dépôts ou installations de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux doivent également être soumis à autorisation ou à déclaration par l'arrêté instituant le périmètre de protection rapproché.
- Les constructions, aménagement et travaux liés et nécessaire à la réalisation du projet de Canal Seine Nord Europe.

SECTEUR UEC

- Les établissements à usage d'activités artisanales comportant des installations classées ou non, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements.
- Les établissements de service de toute nature, installations soumises à déclaration à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques).
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits, ainsi qu'aux travaux liés à la construction et l'aménagement des activités autorisées, à la conditions qu'ils soient limités dans le temps.
- Les constructions d'habitation, nécessaires pour l'exploitation et le gardiennage des activités et services autorisés.
- Les industries, en secteur UEc3 uniquement.

ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

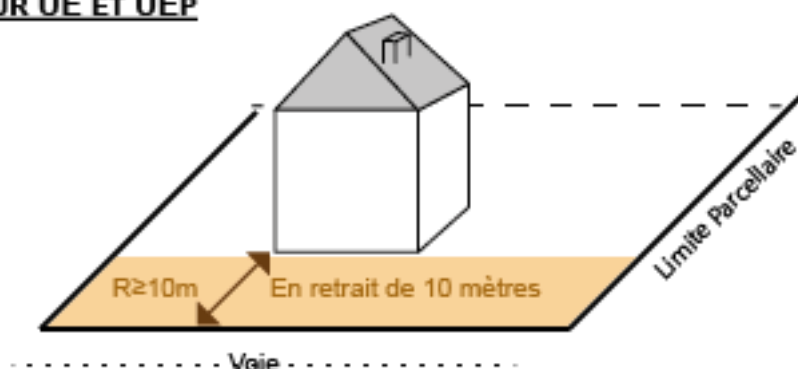
ARTICLE UE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

SECTEUR UEA ET SECTEUR UEP

Les constructions doivent être édifiées avec un **retrait (R)** d'au moins 10 m par rapport à l'**alignement** de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

SECTEUR UE ET UEP



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

SECTEUR UEC

- Le nu des façades de toute construction doit être édifié avec un recul minimum de :
 - 15 m par rapport à l'alignement des voies structurantes (Avenue Henri Maillard, avenue F.Mitterrand et avenue gros grelot),
 - 11 m par rapport à l'alignement des voies optionnelles et de la rue du Maréchal Juin, ainsi que du chemin rural n°2 Longueil-Annel-Melicocq,
 - 20 m par rapport à l'alignement de la RD932 / Avenue Rimbach,
 - 10 m par rapport à l'emprise des espaces verts, des places et des bassins.

Le long des voies structurantes et optionnelles, et de la rue du Maréchal Juin, les marges de recule peuvent être utilisées pour les aires de stationnement. **En l'absence d'aire de stationnement, ces espaces doivent être engazonnés, à l'exception des accès nécessaires au fonctionnement de l'activité.**

Dans le cas de voie privée commune ouverte à la circulation, de l'emprise de la voie est prise comme alignement.

Le présent article n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées à l'article 2. Si les installations ne sont pas intégrées à une construction principale, elles doivent être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques. Les postes de gardiennage, de surveillance ou d'accueil, peuvent être implantés à l'alignement des voies (à l'exception de la RD 932).

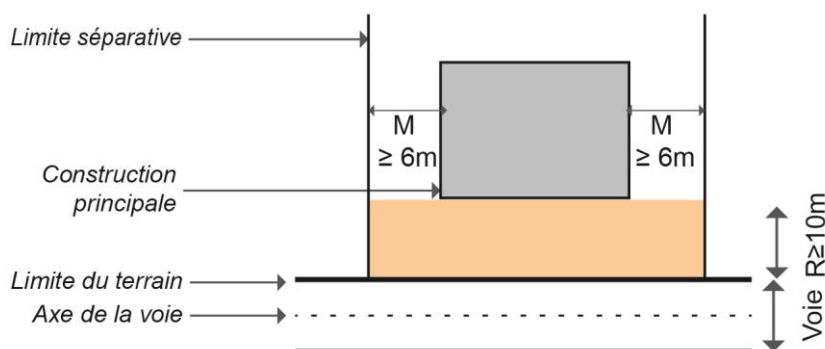
- EN SOUS SECTEUR UEC 1 ET UEC 2**, le long de la R.D 932 et entre le rond-point des « droits de l'Homme » et le rond-point « rue du Maréchal Juin et Victor Hugo » dans les reculs, seules sont autorisées les voies de desserte.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES PUBLIQUES OU PRIVEES

SECTEUR UEA ET SECTEUR UEP

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec **une marge (M) minimale de 6 m par rapport à ces limites**.

SECTEUR UE ET UEP

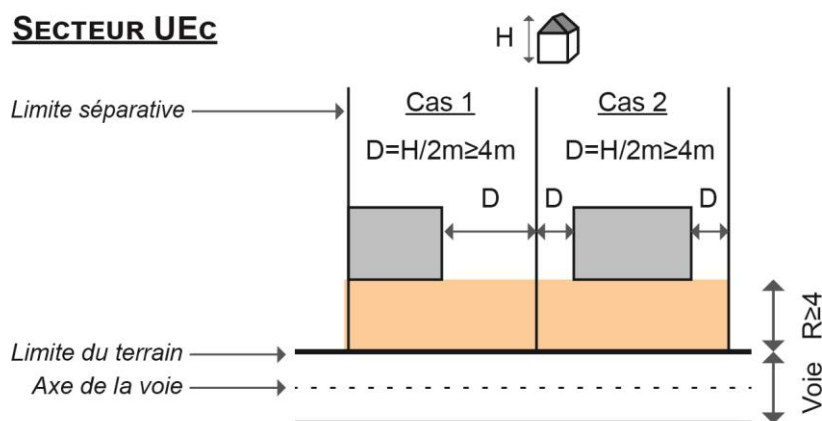


EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

SECTEUR UEC

- Cas 1 : Les constructions peuvent être implantées sur **une des limites séparatives**, aboutissant aux voies (les murs implantés sur une des limites séparatives ne peuvent cependant comporter aucune ouverture prenant jour sur le ou les autres terrains voisins). Dans ce cas, la distance horizontale entre le bâtiment et la limite opposée doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.
- Cas 2 : Lorsque la construction **n'est pas implantée sur une des limites séparatives** aboutissant aux voies, la distance horizontale entre le bâtiment et les limites séparatives doit être égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

SECTEUR UEC



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

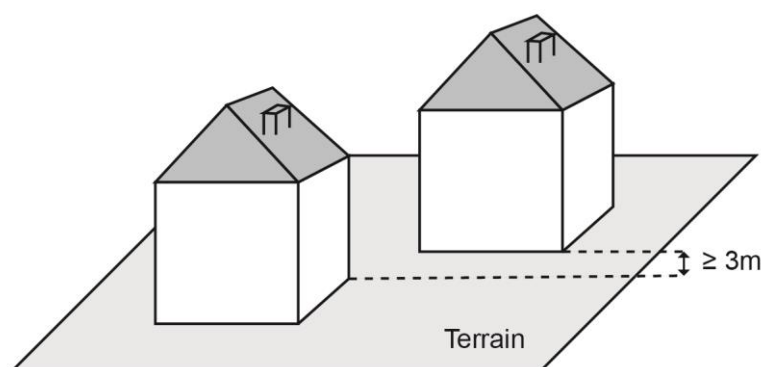
Pour l'implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies (fond de parcelle), la distance à respecter doit être au moins égale à 10 m.

- Le présent article n'est pas opposable dans le cas des installations techniques visées dans l'article 2 (à l'exception de la RD 932 et).

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance **minimale d'isolement de 3 mètres**.

SECTEUR UE



EXEMPLE DE DISTANCE ENTRE CONSTRUCTION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Par unité foncière, deux constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées.

EMPRISE AU SOL

ZONE UE ET SECTEUR UEp

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de la parcelle.

Par adaptation mineure une emprise plus forte de 10 % pourra être autorisée :

- Pour les activités : si des raisons fonctionnelles ou techniques justifient le dépassement de l'emprise fixée au premier alinéa.

SECTEUR UEC

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 80 % de la surface totale de la parcelle.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR UEA ET SECTEUR UEP

La hauteur des constructions à usage d'activités est limitée à **12 m à l'égout du toit**.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser **7 m à l'égout du toit**, à savoir un rez de chaussée, un étage, un seul niveau de comble.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères.

SECTEUR UEC

La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel en tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs et éléments techniques indispensables au fonctionnement de l'entreprise.

EN SOUS SECTEUR UEC 1 : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3 niveaux (R + 2) et 9 mètres, mesurés à l'égout de toiture.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères.

EN SOUS SECTEUR UEC 2 ET UEC 3 : La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres, mesurés à l'égout de toiture.

Cette règle ne s'applique pas pour les installations techniques visées à l'article UEC 2.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères.

ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église classée par arrêté du 11 décembre 1912 aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

TOUS SECTEURS

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

ZONE UE ET SECTEUR UEp

1) Façades

Les matériaux de façade, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni des clôtures.

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

SECTEUR UEC

1) Contraintes de volume et d'aspect général:

Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Les logements autorisés doivent être de préférence intégrés dans le volume de la construction principale. S'ils sont implantés isolément, ils doivent être réalisés en harmonie avec le bâtiment principal, volume, matériaux, couleur afin de constituer un ensemble cohérent.

Les constructions et les aménagements extérieurs doivent s'adapter au terrain naturel en légère pente sur l'ensemble du site.

La plate-forme d'assise des bâtiments sera établie de la façon suivante :

- La côte 0,00 de chaque bâtiment ou éléments d'infrastructures significatifs (voie interne, aires de stationnement, ou de manœuvre) sera située au plus près de l'altitude moyenne du terrain naturel de leur emprise.
- Un soin particulier sera porté au traitement des talus.
- Les façades visibles depuis la RD 932 devront être traitées comme des façades principales et ne pas constituer des arrières de bâtiments.

2) Caractère architectural

Les volumes des constructions doivent être traités de manière horizontale,

Les toitures à faible pente (3 à 5 %) peuvent être autorisées sous réserve qu'elles soient dissimulées sur toutes les façades du bâtiment par un acrotère horizontal.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie, en particulier le long de la RD 932.

Toutefois, les toits en pentes peuvent être admis dans la mesure où leur présence est nécessaire à l'identification de l'activité qui s'implante.

3) Les annexes

Les bâtiments annexes doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les postes « électriques », s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment principal doivent être traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris).

Les aires de stockage/entrepôtage¹ :

¹ Toute zone où sont entreposés des matériaux ou produits finis

- Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.
- Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles doivent être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles doivent être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

4) Les matériaux

Pour éviter l'aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux est à rechercher.

Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduit lisse ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens ou mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, rosé), à l'exclusion du blanc pur.

D'autres gammes de couleurs peuvent être admises, dans la mesure où elles correspondent à l'identité de l'activité.

Pour les façades visibles depuis les voies d'accès, (RD 932, rue du Maréchal Juin) les matériaux utilisés suivants doivent être utilisés : la pierre, la brique, les revêtements de céramique, le béton surface, le bardage métallique ou bois ton naturel, le verre ou l'acier.

5) Les toitures

Pour les couvertures apparentes, les matériaux ondulés, les papiers goudronnés, les bacs acier galvanisés et les matières translucides sont interdites.

D'autres types de toitures peuvent être admis, dans la mesure où leur forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

6) Les couleurs

Le ton des matériaux doit être choisi dans une gamme propre à favoriser l'intégration du bâtiment dans le cadre naturel et dans l'ensemble de la zone.

Tout bâtiment doit comporter une teinte de base : gris, sable, ocre et rosé. D'autres gammes de couleurs peuvent être admises, dans la mesure où elles correspondent à l'identité de l'activité.

Les effets de polychromie doivent être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment.

Le blanc pur ou les teintes vives seront autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, n'excédant pas dans leur ensemble 20 % des surfaces de façades des bâtiments.

7) Les clôtures

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle doit avoir un caractère essentiellement végétal et doit être constituée d'un grillage doublé de végétaux et d'une hauteur maximum de 2,00 m. Le grillage doit être implanté sur une lisse en béton (10 cm de vue).

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle doit être constituée d'un grillage doublé ou non de végétaux et d'une hauteur maximum de 2,00 m.

Le grillage doit être de couleur vert foncé à maille rectangulaires verticales et sur un support métallique ou en PVC de même couleur.

Les clôtures mitoyennes doivent obligatoirement être réalisées dans le même matériau.

En l'absence de clôture, les limites de propriété sur voie ou espace public doivent être indiquées par une lisse en béton (10 cm de vue).

Les poteaux ciment sont interdits.

Ouvrages en clôture :

Afin d'assurer la continuité et la cohérence en limite d'espace public, les ouvrages techniques en clôture devront obligatoirement être intégrés dans un muret technique.

Le muret technique devra être réalisé :

- soit en béton surface ;
- soit en matériau destiné à être recouvert tel que parpaings, briques creuses, béton ou autres, dans ce cas, la couleur de l'enduit ou des matériaux de parement (briquettes) devront être en harmonie avec ceux utilisés pour le bâtiment principal.

8) Le traitement des déchets

a) Les déchets industriels ou dus aux activités autorisées

Le recueil et le traitement éventuel sur place doivent faire l'objet d'un soin particulier :

s'il est envisagé de traiter in situ les déchets, le mode de réalisation et les installations doivent être indiqués dans le permis de construire. Ceux-ci seront examinés, instruits et assimilés au bâtiment, les articles 3 à 13 seront opposables.

b) Les déchets urbains et ménagers

Ils seront regroupés dans des volumes incorporés à la construction principale ou à la clôture et de dimensions suffisantes pour recevoir les containers agréés par les services chargés de leur collecte.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

a) Énergies renouvelables

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

[Au titre de l'Article L128- 1 du Code de l'Urbanisme](#), un dépassement des règles relatives au gabarit (emprise au sol, retraits aux limites, hauteur) résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions

satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du code du patrimoine, etc.. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

b) Économies d'eau

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau¹². Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

¹² Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

TOUS SECTEURS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devons représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : p. 124) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite. (C.F. Annexe)

ZONE UE ET SECTEUR UEP

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.

Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées d'arbres de haute tige permettant l'isolement visuel des constructions.

SECTEUR UEC

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en œuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

Les talus seront recouverts de plantes tapissantes ou engazonnés

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à moyenne tige pour 2 emplacements. Pour toute unité de parking de plus de 40 places, et par tranche de 200 places, un aménagement d'espace vert d'une superficie équivalente à 10 % de la surface du stationnement devra être réalisé à l'intérieur de l'espace de stationnement. Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par une haie de 1,20 m de haut.

Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Si des espaces plantés sont réalisés sur dalles, celles-ci doivent être recouvertes d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 60 cm.

Les marges de recul imposées, à l'exception des parties de marges où les aires de stationnement ou les voies de desserte sont autorisées, doivent être engazonnées, plantées d'arbres et d'arbustes qui sont comptabilisés dans les 20 % paysages. Les surfaces de moins de 10 m² ne sont pas comptabilisées.

Le long des voies structurantes et optionnelles, et de la rue du Maréchal Juin, une bande de 4 m minimum contiguë au bâtiment devra être engazonnée et plantée d'arbustes.

ARTICLE UE 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les PMR) : une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 5 m.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après¹³. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.** Il est en particulier exigé :

ZONE UE, SECTEUR UEA ET SECTEUR UEP

1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)

- Pour les constructions à **usage de bureau**, doit être réalisée une (1) place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher.
- Pour les **établissements industriels**, une (1) place de stationnement par tranche de 100 m² de surface.
A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Stationnement des vélo/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)

- Pour les constructions à **usage de commerce**, une (1) place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
- Pour les **activités artisanales**, une (1) place de stationnement par tranche de 100 m² de surface

¹³ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Les extensions d'établissements industriels et commerciaux existants ne pourront être autorisées que si, à l'occasion de ces extensions, sont réalisées les places de stationnement nécessaires pour l'ensemble des bâtiments selon les normes définies ci-dessus.

SECTEUR UEC

- 1) **Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)
 - a) Pour les constructions à usage de bureaux et services y compris secteur tertiaire public ou privé :
Une (1) place de stationnement pour 25 m² de surface.
A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle, le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.
 - b) Pour les commerces :
Outre les véhicules de service ou de livraison, il devra être prévu 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
 - c) Stationnement des vélo/cycles
Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.
- 2) **Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)
 - a) Pour les hôtels :
Il devra être prévu une place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus une demi-place par chambre au-delà de 40 chambres ; des places devront être réservées aux autocars.
 - b) Pour les restaurants :
En cas de création d'établissement de plus de 100 m² de surface de plancher, en plus des places nécessaires pour le personnel, il devra être prévu une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.
Pour les hôtels restaurants, une pondération des places de stationnement entre hôtel et restaurant sera établie.
- 3) **Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « habitation »** prévue au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#).
 - a) Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :
Deux (2) places de stationnement par logement.

EN SOUS SECTEUR UEC 3

- 1) **Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)
Il est nécessaire d'aménager le stationnement en fonction des besoins du personnel, de la clientèle, des camions et des divers véhicules utilitaires.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès:

TOUS SECTEURS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

ZONE UE ET SECTEUR UEP

- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m.
- Les impasses dont la longueur est supérieure 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

SECTEUR UEC

- Les accès directs sur la RD 932 sont interdits.

2) Voirie:

SECTEUR UEC

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale :

- **13 mètres** pour les voies, trottoirs et espaces verts ;
- La largeur de la chaussée doit être au minimum de **7 mètres**.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

TOUS SECTEURS

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées :

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de branchement possible. sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un pré-traitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

b) Eaux pluviales

La surface imperméabilisée ne doit pas être supérieure à 80 % de la surface de la parcelle.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle, ou à l'unité foncière.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples et alternatives reposant sur la décantation ou la filtration (fossés, noues,...)

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

SECTEUR UEP

- Les rejets d'eaux usées domestiques par puits perdus et puisards sont interdits.
- Les puits filtrants, l'implantation de fosses septiques, de dispositifs d'assainissement autonome ou de dispositifs de remplacement doivent être autorisés par les services sanitaires.

SECTEUR UEC

- Seul le rejet direct dans les canalisations souterraines, des eaux de ruissellement des espaces verts et des parkings est autorisé.
- Des dispositions devront être prises pour éviter le rejet des eaux de lavage, des eaux de process, et de toute pollution même accidentelle.
Si l'effluent nécessite un pré-traitement, celui-ci sera effectué sur le fonds émettant cet effluent et conformément au Code de la Santé Publique.

3) Infrastructure et réseau de communication électronique

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Zone industrielle de fait équipée et composée de trois secteurs :

- Ula : secteur d'activités de la Glacerie et de Sun Chemical.
- Ulb : secteur d'activités du Pont du Matz et à la Nacelle, secteur face à la gare.
- Ulc : secteur d'activités compris entre la voie ferrée et le canal.

Une partie de cette zone est concernée par les périmètres de risques naturels, institués par l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme et l'Arrêté préfectoral du 6 octobre 1992. Se reporter à l'annexe jointe.

Pour rappel, il est à noter l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux dispositions du PLU.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UI 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service	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	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		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	Entrepôt		
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE UI 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

TOUS SECTEURS TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

TOUS SECTEURS, ne sont admis que :

- La restauration d'entreprise ;
- Les établissements à usage d'activités artisanales comportant des installations classées ou non, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements ;
- L'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les équipements publics, ainsi que les logements d'accompagnement ;
- La construction d'équipements d'infrastructures ;
- Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée PARIS-BRUXELLES, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 4, 2 et 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Les exhaussements et affouillement liés à la construction et l'aménagement des activités autorisées, à condition qu'ils soient limités dans le temps.
- Les constructions, aménagement et travaux liés et nécessaire à la réalisation du projet de Canal Seine Nord Europe.

ARTICLE UI 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

TOUS SECTEURS :

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de la limite d'emprise des voies SNCF.

Les constructions ou installations à usage d'industrie ou de dépôt ne peuvent être implantées à moins de 10 m de l'emprise de la RD 932 et à 8 m des limites des emprises publiques.

Les constructions à usage d'activité et les dépôts doivent être implantés avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies. Ce retrait est réduit à 5 m pour les postes de gardien avec ou sans logement et pour les constructions à usage de bureau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

SECTEUR UIA

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives touchant une voie, et à une distance minimale de 8 m des autres limites séparatives.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements des infrastructures, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

SECTEUR UIB ET UIC

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la 1/2 hauteur mesurée à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m des autres constructions.

Par unité foncière, deux constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées.

EMPRISE AU SOL

SECTEUR UIA

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 70 % de la surface totale de la parcelle.

SECTEUR UIB ET UIC

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale de la parcelle ;

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR UIA

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

SECTEUR UIB

La hauteur de toute construction ne peut dépasser 12 m à l'égout du toit.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

SECTEUR UIC

La hauteur de toute construction ne peut dépasser 15 m à l'égout de toiture.

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

ARTICLE UI 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées à l'église classée par arrêté du 11 décembre 1912 aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

TOUS SECTEURS

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les matériaux de façade, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni des clôtures.

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

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

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique **est encouragée**.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables :
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

[Au titre de l'Article L128-1 du Code de l'Urbanisme](#), un dépassement des règles relatives au gabarit (emprise au sol, retraits aux limites, hauteur) résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du code du patrimoine, etc.. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

- Économies d'eau :
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau¹⁴. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE UI 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

TOUS SECTEURS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devra représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : , p. 124) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction. Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées d'arbres de haute tige permettant l'isolement visuel des constructions.

¹⁴ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréments, lavage des sols)

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite.

ARTICLE UI 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives

Il est exigé des espaces réservés à l'intérieur de sa propriété pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En outre, le chargement et le déchargement des marchandises devront être effectués dans l'enceinte de l'établissement industriel.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne pourront être autorisées que si, à l'occasion de ces extensions, sont réalisées les places de stationnement nécessaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

TOUS SECTEURS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Tout accès sur la RD 932 est interdit sauf pour Ula ;
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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

ARTICLE UI 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

TOUS SECTEURS

1) Alimentation en eau potable

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.
- Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un pré-traitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

4) Infrastructure et réseau de communication électronique

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Un secteur est classé en 1AU : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 de programmation et le règlement.

Un secteur est classé en 2AU : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUp

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 2AUp:
Zone naturelle non équipée réservée à une urbanisation à long terme,. Elle est essentiellement destinée à recevoir des constructions à usage d'équipements publics, à usages sportifs et de loisirs.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUP 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		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	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		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		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE 2AUP 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 2.

OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Ne sont admises que :

- Les constructions à usage d'habitat liées à l'activité ;
- Les constructions à usage d'équipements publics ;
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ;
- Les commerces et services ;
- Les constructions d'équipements d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, d'épuration...).

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée PARIS-BRUXELLES, les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 4 et 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 2AUP 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUP 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

EMPRISE AU SOL

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

ARTICLE 2AUP 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ASPECT EXTERIEUR

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

ARTICLE 2AUP 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction

ARTICLE 2AUP 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUP 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE 2AUP 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU_i

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- La zone 2AU_i :
Zone naturelle non équipée réservée à une urbanisation à moyen terme. Elle est destinée à recevoir des constructions industrielles. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 2AUI 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			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	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		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	Entrepôt		
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 2.

OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et occupation du sol nécessaires au fonctionnement de l'équipement sportif existant sous condition de ne pas impacter l'aménagement future de la zone.

Les constructions, aménagement et travaux liés et nécessaire à la réalisation du projet de Canal Seine Nord Europe.

ARTICLE 2AUI 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUI 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

EMPRISE AU SOL

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

ARTICLE 2AUI 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ASPECT EXTERIEUR

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

ARTICLE 2AUI 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillle au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction.

ARTICLE 2AUI 7 - STATIONNEMENT

ARTICLE 2AUI 13 STATIONNEMENT DES VEHICULES

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUI 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A définir lors d'une modification ultérieure du PLU.

ARTICLE 2AUI 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle ou à l'unité foncière.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Elle comprend trois secteurs :

- Ns : parc urbain de la commune, secteur des loisirs et des sports
- Nb : secteur naturel dans lequel le maintien de l'activité actuelle est souhaité
- Nn : secteur naturel sensible où les constructions sont interdites

Pour rappel, il est à noter l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; il s'agit d'une Servitude d'Utilité Publique qui s'impose aux dispositions du PLU.

Pour rappel, il est à noter l'application des dispositions de l'arrêté préfectoral en date du 15 avril 2016 portant protection du captage THOUROTTE F4.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole (secteur Nb uniquement)
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		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	
Équipement d'intérêt collectif et service public			Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
			Équipements sportifs (secteur Ns uniquement)
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL interdits

TOUS SECTEURS

- Tout mode d'occupation ou d'utilisation autres que ceux énumérés à l'article 2
- Le défrichement de parcelles boisées entraînant un changement définitif de vocation de l'occupation des sols.
- Les étangs.
- Les excavations.
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux mentionnés à l'article N2 et d'une manière générale toutes les activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS sous condition

TOUS SECTEURS

Les constructions, aménagement et travaux liés et nécessaire à la réalisation du projet de Canal Seine Nord Europe.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie ferrée PARIS-BRUXELLES, telles qu'elles figurent au plan (nuisances acoustiques des transports terrestres), les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des voies de type 4, 2 et 1 sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 et de l'arrêté préfectoral du 30 août 2018, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Ne sont admis que :

- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique à égalité d'emprise au sol.

SECTEUR NS

- Les constructions indispensables (hors vocation de logement) aux activités de loisirs et de sport à condition que les fondations n'empêchent pas le libre écoulement des eaux et ne contribuent pas à l'aggravation des incidences d'une inondation.
- Les constructions d'équipements d'infrastructures, liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente gaz, station d'épuration).
- Les installations, travaux et aménagements nécessaires au fonctionnement de la station de captage présente sur le secteur, ainsi qu'à l'entretien du ru des Efalaises.

Pour rappel, ce secteur est concerné par les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15/04/2016 de déclaration d'utilité publique des périmètres de protection autour du captage communal.

SECTEUR NB

- Les constructions d'équipements d'infrastructures liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente gaz, station d'épuration).
- Les constructions de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

SECTEUR NN

- Les constructions de voies navigables ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement du service public fluvial y compris les affouillements et exhaussements qui y sont liés, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

TOUS SECTEURS

Aucune construction, installation ou dépôt autorisé ne devra être implanté à moins de 15 m de l'axe des voies.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

TOUS SECTEURS

Toute construction doit être implantée à une distance de 30 m par rapport aux espaces boisés.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance minimale de 3 m des autres constructions.

Par unité foncière, deux constructions annexes au bâtiment principal peuvent être édifiées.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

TOUS SECTEURS

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille....

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite. (C.F. Annexe)

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

SECTEUR Ns

Les espaces boisés classés, à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

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

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

TOUS SECTEURS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

TOUS SECTEURS

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues végétalisées, etc.)

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

SECTEUR NS

- L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.
- Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en " respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif)
- A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.
- Les rejets d'eaux usées domestiques par puits perdus et puisards sont interdits.
- Les puits filtrants, l'implantation de fosses septiques, de dispositifs d'assainissement autonome ou de dispositifs de remplacement doivent être autorisés par les services sanitaires.

ANNEXE

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

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

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.

Construction non destinée à accueillir de l'habitation dont la surface est inférieure à 25 m² et la hauteur hors tout inférieur à 3 mètres.

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.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close

CONSTRUCTION

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

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.

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.

ESPACE VEGETALISE

La surface éco-aménageable est calculée en fonction du type de surface, chacune étant multipliée par un coefficient compris entre 0 et 1 :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

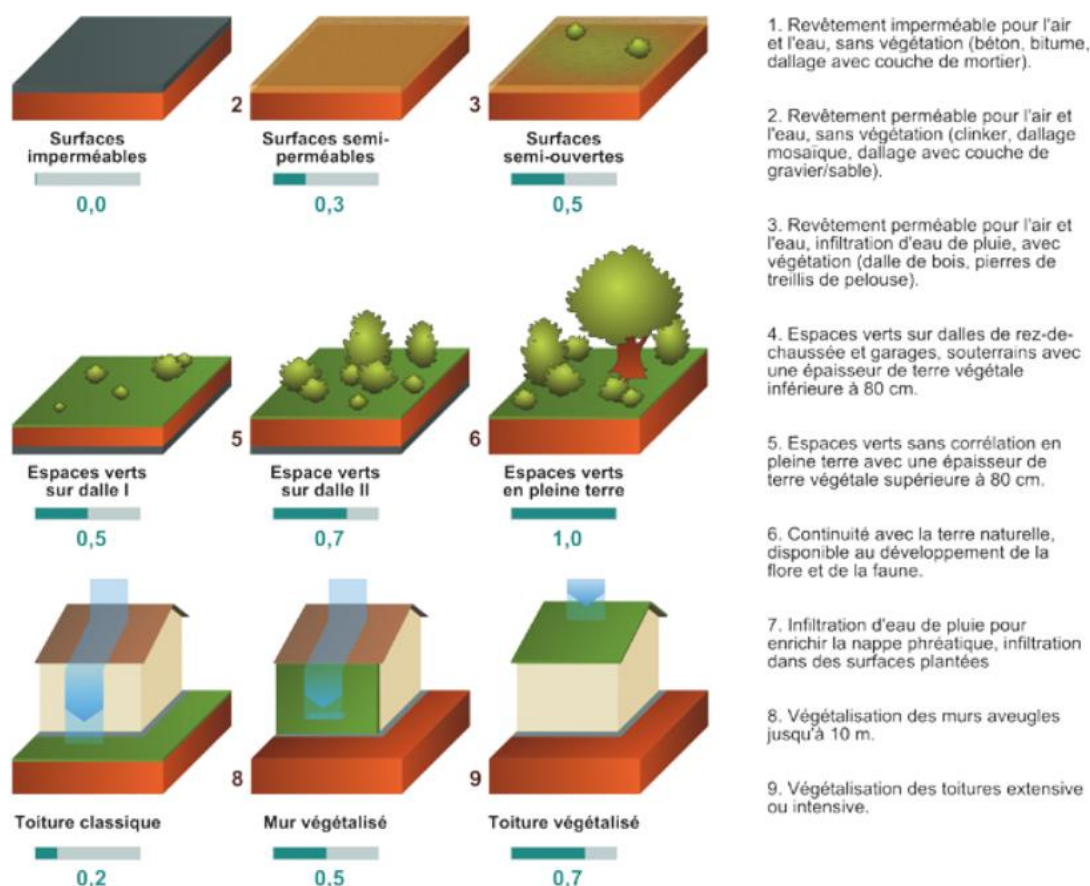


Figure 1 : coefficient de valeur écologique en fonction du type de surface éco-aménagée

EXTENSION :

L'extension est un agrandissement de construction dont la surface de plancher correspondante n'excède pas 30% de la surface de planché de la construction initiale. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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.

FENETRE DE TOIT

Nom générique des ouvertures d'au moins 0,8 m², à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures. Ainsi, on distingue les fenêtres qui prennent le nom de leur marque déposée et les lucarnes.

La fenêtre de toit « Velux » est de la famille des châssis, c'est-à-dire que c'est une fenêtre en pente, sans couverture (à la différence de la lucarne)

Velux® : marque déposée du groupe Velux-France

Nom de la marque utilisé communément pour désigner une fenêtre de toit en pente.

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 sont exclues du calcul de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2 mètres

LIMITES SÉPARATIVES

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.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a différentes variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage en zinc, lucarne rentrante, ...etc suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle varie selon la hauteur des constructions. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

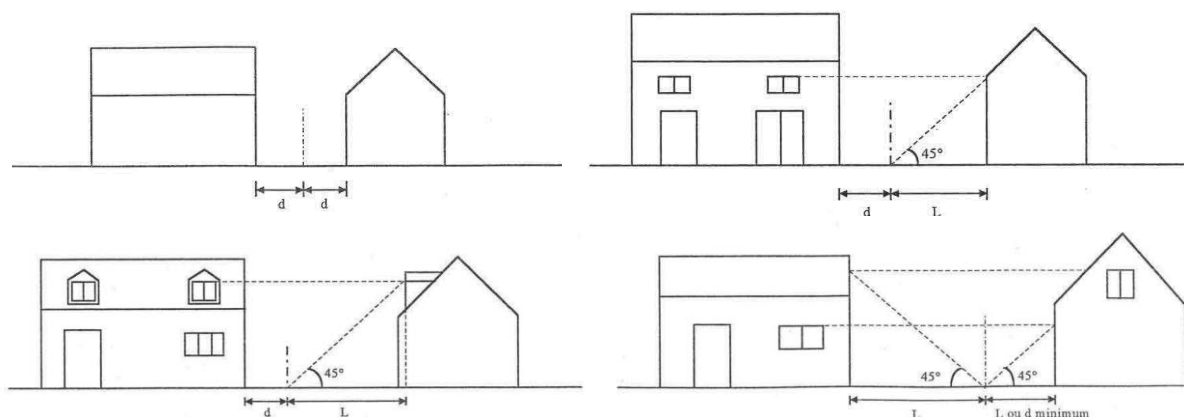
Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles



OUTEAU

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outeau concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente (ce n'est pas le cas des chatières). L'outeau plat - ou rectangulaire comporte une petite charpente de lucarne rampante, recouverte d'ardoises ainsi que ses jouées ; plus fréquent, l'outeau triangulaire est une petite lucarne à deux versants ; l'outeau chapeau-de-gendarme a une ligne de faite et des pénétrations latérales incurvées.

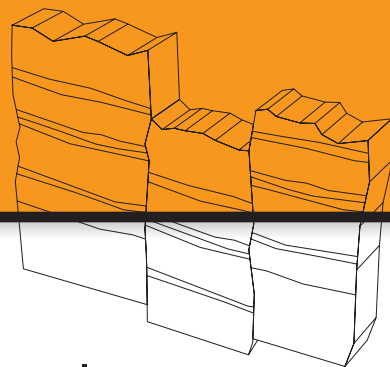
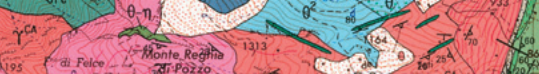
VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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.

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

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).



1/ Un phénomène naturel et un risque sérieux pour les habitations

On qualifie de risque géologique tout incident catastrophique engendré par des phénomènes de mouvements de terrain, intervenant de manière plus ou moins rapide et plus ou moins brutale.

11,2%

des événements naturels catastrophiques sont des risques géologiques

Un risque géologique lié aux conditions climatiques

Les risques géologiques représentent 11,2 % des événements naturels catastrophiques¹. On distingue au sein des risques géologiques : les risques telluriques liés au déplacement continu des plaques de la croûte terrestre causant séismes, éruptions volcaniques, tsunamis ; les risques côtiers dépendant des mouvements des mers et océans et induisant l'érosion et la submersion des côtes ; et enfin les risques climatiques inhérents aux éléments tels que le vent, la température et les précipitations dont les principales conséquences

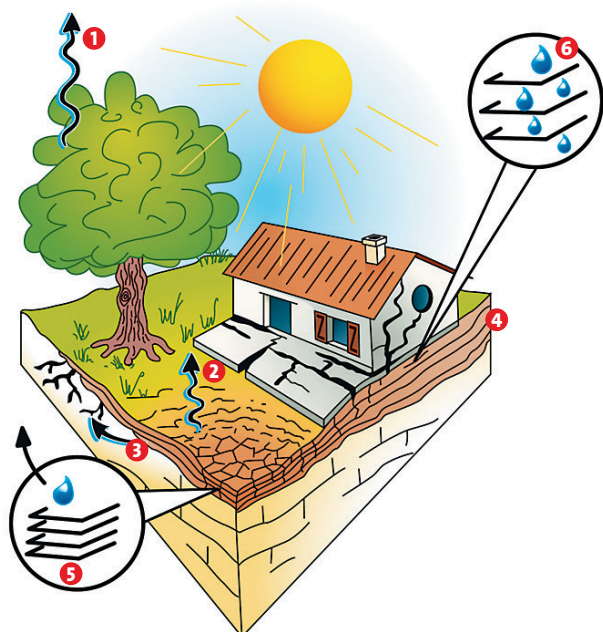
non météorologiques, sont des mouvements de terrain. Le risque de retrait-gonflement des argiles appartient à cette dernière catégorie.

Les sols argileux possèdent la propriété de voir leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau. Ainsi, en contexte humide, un sol argileux se présente comme souple et malléable, tandis que ce même sol desséché sera dur et cassant. Des variations de volume plus ou moins conséquentes en fonction de la structure du sol et des minéraux en présence, accompagnent ces modifications de consistance. Ainsi, lorsque la teneur en eau augmente dans un sol argileux, on assiste à une augmentation du volume de ce sol, on parle alors de « gonflement des argiles ». Au contraire, une baisse de la teneur en eau provoquera un phénomène inverse de rétraction ou « retrait des argiles ».

MÉCANISME DU RETRAIT-GONFLEMENT

- ① Évapotranspiration
- ② Évaporation
- ③ Absorption par les racines
- ④ Couches argileuses
- ⑤ Feuilletés argileux
- ⑥ Eau interstitielle

Sources : BRGM – M. Villey



Un phénomène aux conséquences coûteuses

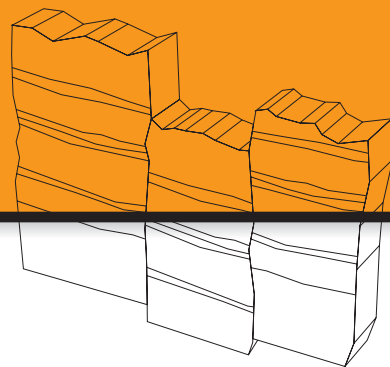
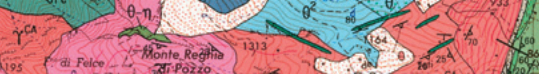
Non dangereux pour l'homme, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est désormais bien connu des géotechniciens. Il est pris en charge depuis 1989 par la procédure Cat Nat, il est la deuxième cause d'indemnisation (au premier rang : les inondations). Générant de sérieux dégâts sur l'habitat, c'est ainsi près de 6 milliards d'euros qui ont été dépensés entre 1990 et 2013 pour indemniser les propriétaires et limiter les désordres liés à ce phénomène².

1/ www.catnat.net - 2/ Chiffres de la Caisse Centrale de Réassurance (2015) www.ccr.fr



Géosciences pour une Terre durable

brgm



2 / Les argiles, des matériaux aux propriétés particulières

Les sols argileux sont dits sédimentaires car issus de l'agrégation de multiples éléments arrachés à différentes autres roches. Les minéraux argileux se caractérisent par une structure atypique en feuillet dont ils tirent leurs propriétés plastiques.

Une structure minéralogique en feuillet

Observées au microscope, les argiles apparaissent sous forme de plaquettes superposées. On parle de structure en feuillets. L'espace entre les différentes couches ou feuillets de minéraux peut accueillir de l'eau et des ions conférant aux argiles leurs propriétés de dilatation et rétractation. On distingue trois familles d'argiles, en fonction de l'épaisseur des feuillets, de leurs minéraux constitutifs et de la distance interfeuillets.

La plasticité des argiles

Un matériau argileux a une consistance variable selon la teneur en eau du sol. Dur et cassant lorsqu'il est sec, il devient meuble à partir d'un certain degré d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent également de variations de volume dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

La plasticité de l'argile dépend des minéraux qui la constituent. La smectite, la vermiculite et la montmorillonite sont des minéraux dits sensibles, du fait de leur potentiel de déformation élevé, alors que ce dernier est plus faible pour des minéraux tels que l'illite et la kaolonite.

Un phénomène d'origine climatique

L'état d'hydratation des sols impacte directement la structure des argiles. En période sèche, la tranche la plus superficielle du sol est soumise à l'évaporation, les molécules d'eau captives des espaces interfeuillets sont

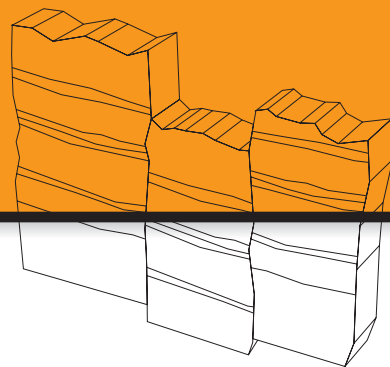
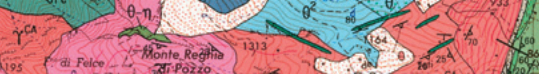


▲
**Fentes de dessiccation
sur un sol argileux.**
Sources : BRGM

ainsi libérées. Se produit alors une rétractation des argiles avec pour conséquences un tassement des sols et l'apparition de fentes signalant le retrait des argiles (*voir photo ci-dessus*). A contrario, en période humide, les sols se gorgent d'eau et les argiles subissent des phénomènes de gonflements.

En climat tempéré, les sols argileux sont le plus souvent quasiment saturés en eau, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, ils sont, par conséquence, éloignés de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.





3 / Le risque de retrait-gonflement des argiles, un phénomène connu et maîtrisable

En tant que risque naturel d'origine climatique, le phénomène de retrait-gonflement des argiles est directement lié aux conditions météorologiques et notamment aux précipitations. Ce risque est identifié depuis les années 1950.

LES 6 SÉCHERESSES À RETENIR ENTRE 1976 ET 2015

- 1976 :** Fort déficit pluviométrique depuis l'hiver, sévérité exceptionnelle en intensité et étendue géographique. Vague de chaleur estivale, intensité forte selon Météo-France, durée 15 jours.
- 1989 :** Déficit pluviométrique peu intense mais particulièrement long, d'où un déficit hydrique des sols très important. Record de moyenne des températures maximales, dépassé en 2003.
- 2003 :** Précipitations inférieures à la normale de février à septembre, vague de chaleur d'intensité exceptionnelle, durée 13 jours. Année la plus coûteuse en termes d'indemnisation du risque.
- 2006 :** Déficit pluviométrique moins intense et moins étendu géographiquement que 1976. Vague de chaleur plus longue que 2003 (19 jours) mais moins intense et moins étendue géographiquement, deuxième rang : supérieure à 1976 mais inférieure à 2003.
- 2011 :** Printemps exceptionnellement chaud et sec : printemps le plus sec des 50 dernières années (moins de la moitié des précipitations normales), devant 1976 et 1997, le plus chaud depuis le début du XX^{ème} siècle, devant 2007 et 2003. Niveau de sécheresse jamais atteint en fin de printemps.
- 2015 :** 2^{ème} été le plus chaud derrière 2003 et devant 2006, deux vagues de chaleur successives en juillet, mais pluviométrie dans la normale, avec disparités régionales : déficit dans un grand quart nord-est.

Les manifestations du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ont été mises en évidence en Angleterre dès les années 1950, plus tardivement en France lors de la sécheresse de l'été 1976. Depuis la vague de sécheresse des années 1989-91, le phénomène de retrait-gonflement a été intégré au régime des catastrophes naturelles mis en place par la loi du 13 juillet 1982. À ce titre, les dommages qui lui sont attribués sont susceptibles d'être indemnisés par les assureurs.

Les périodes de sécheresse comme facteur déclenchant

Sous climat tempéré, tel que nous le connaissons en France, les sols sont généralement proches de la saturation, hydratés par des précipitations régulières. Les épisodes de sécheresse, caractérisés par des températures élevées, un déficit pluviométrique et une très forte évapotranspiration, ont pour répercussion immédiate d'assécher les sols. L'alternance sécheresse-réhydratation des sols entraîne localement des mouvements de terrain, non uniformes, provoquant des dégâts plus ou moins sérieux sur les bâtiments.

Les dommages à l'habitat

Les mouvements de terrain induits par le retrait et le gonflement des argiles se traduisent principalement par des fissurations en façade ►►



des habitations, souvent obliques, et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures. Les désordres se manifestent aussi par des décollements entre éléments jointifs (garages, perrons, terrasses), ainsi que par une distorsion

des portes et fenêtres, une dislocation des dalles et des cloisons et, parfois, la rupture de canalisations enterrées (ce qui vient aggraver les désordres car les fuites d'eau qui en résultent provoquent des gonflements localisés).

ANTICIPER LE RISQUE POUR MIEUX LE MAÎTRISER

Si les dégâts provoqués par ce phénomène sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité.

- **Les fondations** : en premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes.

- **La structure du bâtiment** : afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes renforçant ainsi sa structure.

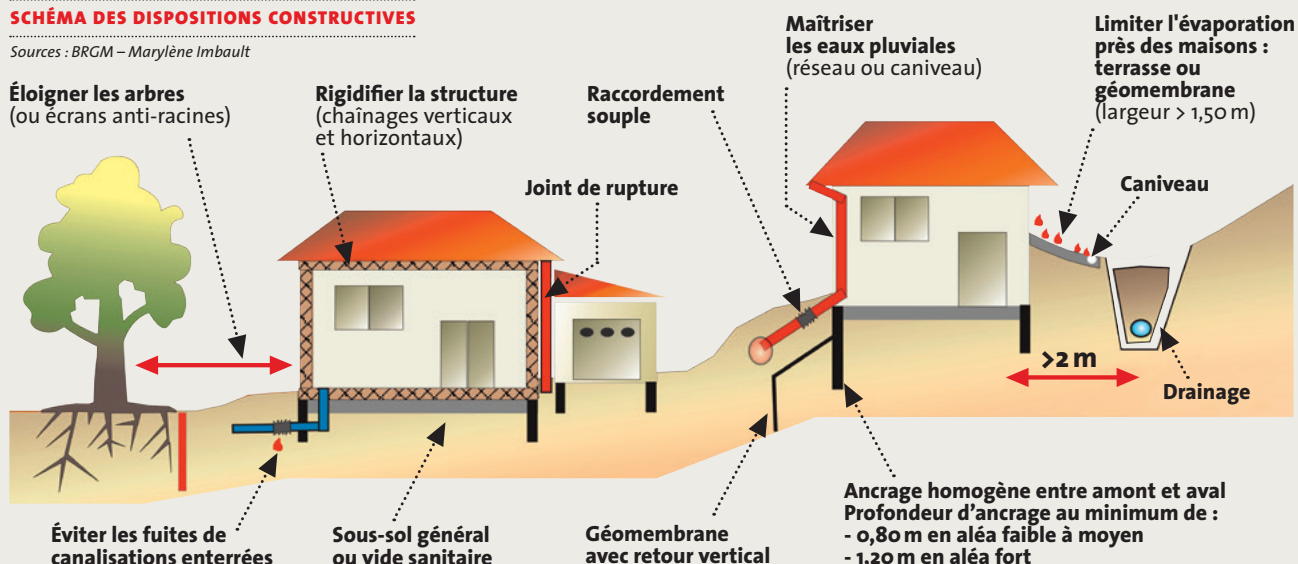
- **Éloigner les sources d'humidité** : on considère comme mesure préventive efficace, la mise à distance de l'habitation de toute zone humide ainsi que d'éléments tels que les arbres, des drains et autres matériels de pompage. Les géologues conseillent également la pose d'une géomembrane isolant le bâtiment du sol de manière à s'affranchir du phénomène saisonnier d'évapotranspiration. Enfin, il est capital que les canalisations d'eau enterrées puissent subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose le recours à des systèmes non rigides.



Coulage de fondations d'une habitation sur sols argileux. Sources : AQC

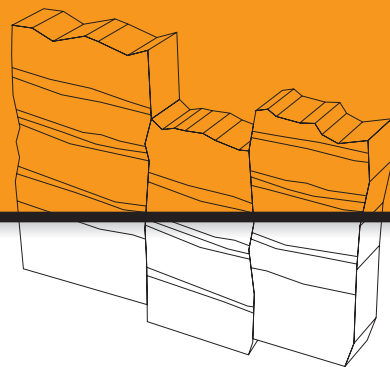
SCHEMA DES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Sources : BRGM – Marylène Imbault



Géosciences pour une Terre durable

brgm



4 / Un phénomène connu et un risque maîtrisé par le BRGM

Le BRGM est le service géologique national français, l'établissement public de référence dans le domaine des sciences de la terre pour gérer les ressources et les risques du sol et du sous-sol.

L'expertise « risques » du BRGM

Les activités du BRGM en matière de risques naturels couvrent le risque sismique, les mouvements de terrain, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, les effondrements liés aux carrières souterraines et aux cavités naturelles et anthropiques, les risques côtiers... Ainsi, des équipes dédiées travaillent au quotidien à la connaissance des phénomènes et leur modélisation, à l'évaluation des dangers associés, à la surveillance, à l'étude de la vulnérabilité des sites exposés, à l'évaluation du risque et sa prévention, à la gestion de crises, mais aussi à la formation des différents acteurs concernés ainsi qu'à l'information du public.

Réparation des dégâts produits par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sur la façade d'une maison.

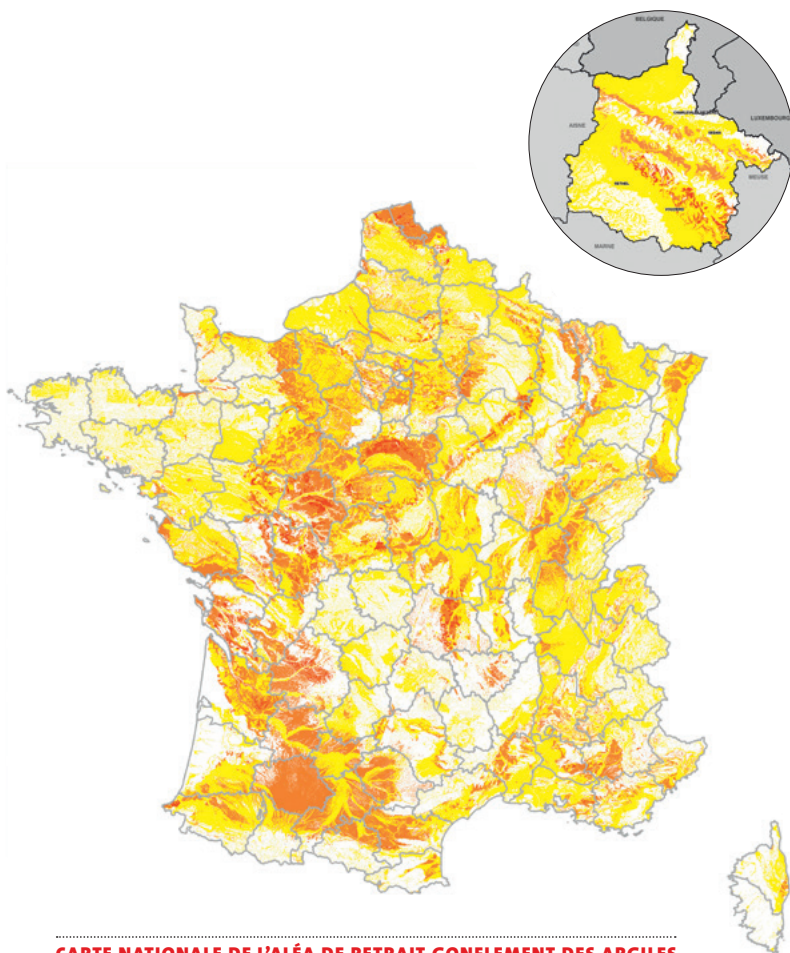
Sources : BRGM ►



▲
Maison fissurée dans le Pas-de-Calais, août 2003. Sources : BRGM - P. Barchi

Dans le cadre de sa mission de service public, le BRGM a notamment mené un programme de cartographie de cet aléa, mandaté par le Ministère de l'Écologie. Le BRGM est également engagé dans différents projets de recherche aux côtés de divers partenaires notamment pour caractériser les sols à risque. L'objectif est de pouvoir apporter des solutions concrètes pour la construction sur sols argileux.





CARTE NATIONALE DE L'ALÉA DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Zone d'aléa retrait-gonflement :

- | | |
|--|--|
| Aléa fort | Aléa moyen |
| Aléa faible | Zone a priori non argileuse |

Le plan national de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Ce programme ambitieux lancé à la fin des années 1990 est achevé depuis mi-2010. Désormais, chaque département français dispose d'une carte d'aléa à l'échelle 1/50 000 répertoriant les zones exposées au phénomène. Ces documents ont été produits sur la base des cartes géologiques à la même échelle. Les formations marneuses et argileuses ont été plus spécifiquement étudiées et notées selon trois critères : la lithologie (nature des roches), les caractéristiques géotechniques (résistance, plasticité...) et la minéralogie (espèces chimiques qui constituent le sol). Ces critères combinés permettent de déterminer la susceptibilité du sol au retrait-gonflement. L'étude de la répartition géographique des sinistres et de leurs fréquences (la sinistralité) permet de qualifier la probabilité de survenue du phénomène, autrement dit l'aléa.

Les cartes ainsi élaborées peuvent ensuite servir, par exemple, de guides pour la réalisation de Plans de Prévention des Risques (PPR) ou de DICRIM (Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs). Toutes ces données sont accessibles sur le site web www.georisques.gouv.fr.

UN SITE DE MESURE RELOCALISÉ À PROXIMITÉ D'ORLÉANS

Pour suivre le phénomène et nourrir ses travaux de modélisation numérique et de cartographie, le BRGM dispose d'un site expérimental de suivi du retrait gonflement des argiles. Fin 2015, ce site a été déplacé en région Centre, à l'ouest d'Orléans.

L'instrumentation d'un site à Mormoiron (Vaucluse) durant 10 ans, de 2005 à 2014, a permis d'acquérir une grande quantité de données et d'étudier la dessiccation des sols argileux en période de déficit hydrique.

Les résultats récents, notamment en termes de modélisation des déplacements, ont renouvelé le besoin de diversification des observations pour obtenir des données issues de contextes climatiques différents, représentatifs des différentes régions de France métropolitaine.

Afin de répondre à ce besoin, le Ministère de l'Environnement et le BRGM ont instrumenté un nouveau site pour l'observation des argiles, sur la commune de Chaingy, située douze kilomètres à l'ouest d'Orléans.

Le nord et l'ouest d'Orléans sont en effet particulièrement touchés par le retrait-gonflement des argiles et présentent de nombreuses zones situées en aléa de niveau fort. En outre, d'un point de vue climatique comme géologique, la région d'Orléans est très similaire à la région parisienne, région-clé en termes d'enjeux.

La nouvelle station d'acquisition mesure en continu l'humidité et la température des sols argileux, l'humidité et la température de l'air, l'ensoleillement et la pluviométrie. Des capteurs de déplacement permettent de mesurer les tassements du sol.



Géosciences pour une Terre durable

brgm



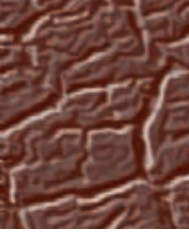
MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT
ET DE L'AMÉNAGEMENT
DURABLES

face aux risques

Le retrait-gonflement des argiles

Comment prévenir les désordres
dans l'habitat individuel ?

Prévention
risques naturels majeurs



Sommaire

Introduction	2
<i>1. Face à quel phénomène ?</i>	3
1.1 Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?	3
<i>Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?</i>	
<i>Les effets de la dessiccation sur les sols</i>	
1.2 Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait- gonflement des argiles	5
1.3 Manifestation des désordres	8
<i>Les désordres au gros-œuvre</i>	
<i>Les désordres au second-œuvre</i>	
<i>Les désordres sur les aménagements extérieurs</i>	
<i>L'évaluation des dommages</i>	
<i>2. Le contrat d'assurance</i>	11
<i>3. Comment prévenir ?</i>	12
3.1 La connaissance : cartographie de l'aléa	12
3.2 L'information préventive	13
3.3 La prise en compte dans l'aménagement	14
3.4 Les règles de construction	15
3.5 La réduction de la vulnérabilité du bâti existant	15
<i>4. Organismes de référence, liens internet et bibliographie</i>	16
<i>Fiches</i>	17

Introduction

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, engendre chaque année sur le territoire français des dégâts considérables aux bâtiments, pouvant dépasser 60 millions d'euros cumulés par département entre 1989 et 1998. En raison notamment de leurs fondations superficielles, les maisons individuelles sont particulièrement vulnérables à ce phénomène. Partant de ce constat, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable a souhaité mettre en place une démarche d'information du grand public.

Ce dossier spécifique au retrait-gonflement des argiles fait partie d'une collection de documents, dont l'objectif est de faciliter l'accès à l'information sur les phénomènes naturels générateurs de dommages et sur les moyens de les prévenir.

Ces dossiers traitent notamment des moyens de mitigation (réduction de la vulnérabilité) qui peuvent être mis en place par les particuliers eux-même et à moindre frais ou pour un coût plus important en faisant appel à un professionnel. Ce dossier a pour objectif d'apporter des informations pratiques sur les différentes techniques de mitigation existantes. Une première partie introductive présente le phénomène et ses conséquences, au moyen de nombreux schémas et illustrations, puis des fiches expliquent chaque technique envisagée et les moyens de la mettre en oeuvre.

Actuellement, seuls le retrait-gonflement des argiles et les inondations font l'objet d'un dossier, mais à terme d'autres phénomènes pourront être traités.

Définitions générales

Afin de mieux comprendre la problématique des risques majeurs, il est nécessaire de connaître quelques définitions générales.

L'aléa est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique d'occurrence et d'intensité données.

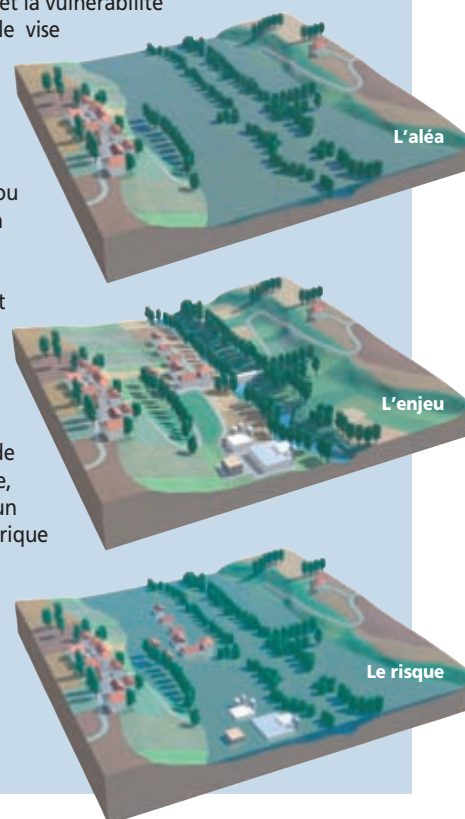
L'enjeu est l'ensemble des personnes et des biens susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel ou des activités humaines. Il se caractérise par son importance (nombre, nature, etc.) et sa vulnérabilité.

Le risque majeur est le produit d'un aléa et d'un enjeu. Il se caractérise par sa faible fréquence, sa gravité et l'incapacité de la société exposée à surpasser l'événement. Des actions sont dans la plupart des cas possibles pour le réduire, soit en atténuant l'intensité de l'aléa, soit en réduisant la vulnérabilité des enjeux.

La vulnérabilité exprime et mesure le niveau de conséquences prévisibles de l'aléa sur les enjeux. Elle caractérise la plus ou moins grande résistance d'un enjeu à un événement donné.

La mitigation (atténuation, réduction) des risques naturels est une démarche destinée à réduire l'intensité de certains aléas et la vulnérabilité des enjeux. Elle vise la réduction des dommages, liés à la survenue de phénomènes climatologiques ou géologiques, afin de les rendre supportables - économiquement du moins - par la société.

La sécheresse géotechnique est une période de longueur variable, caractérisée par un déficit pluviométrique plus ou moins marqué et se traduisant par une diminution de la teneur en eau de l'horizon du sous-sol.



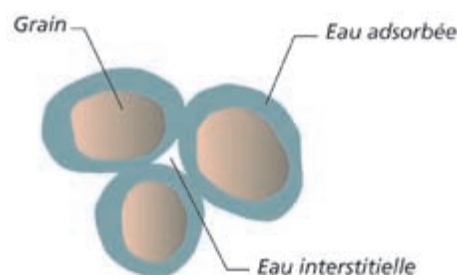
1 - Face à quel phénomène ?

1.1 - Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau **argileux** présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau **plastique** et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétraction (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.

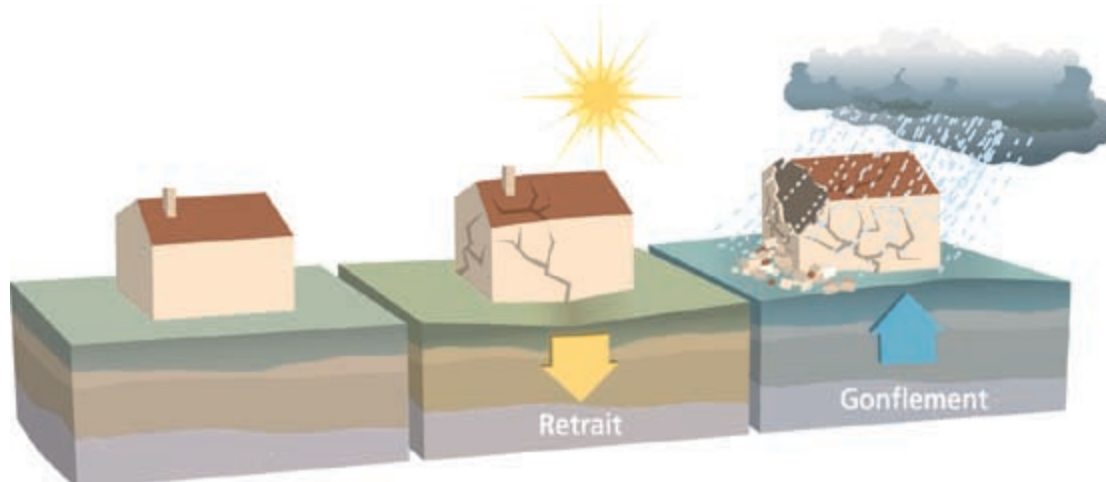
Les phénomènes de **capillarité**, et surtout de **succion**, sont à l'origine de ce comportement. Les variations de volume des sols argileux répondent donc à des variations de teneur en eau (on notera que des variations de contraintes extérieures – telles que les surcharges – peuvent, par ailleurs, également générer des variations de volume).

Tous les sols présentent la particularité de contenir de l'eau en quantité plus ou moins importante :



- de l'**eau de constitution**, faisant partie intégrante de l'organisation moléculaire des grains formant le sol ;
- de l'**eau liée** (ou **adsorbée**), résultant de l'attraction entre les grains et l'eau (pression de succion). On peut se représenter cette couche adsorbée comme un film visqueux entourant le grain ;
- une **eau interstitielle**, remplissant les vides entre les grains du sol (lorsque ceux-ci sont entièrement remplis, le sol est dit saturé).

La part respective entre ces différents « types » d'eau, très variable, dépend de la nature du sol et de son état hydrique. En fonction de cette répartition, les sols auront une réponse différente vis-à-vis des variations de teneur en eau. Plus la quantité d'eau adsorbée contenue dans un sol est grande, plus celui-ci est susceptible de « faire » du retrait.



Pourquoi spécifiquement les sols argileux ?

Les caractéristiques de la structure interne des minéraux argileux expliquent leur comportement face aux variations de teneur en eau :

- ils présentent en effet une structure minéralogique « en feuillets », à la surface desquels les molécules d'eau peuvent s'adsorber sous l'effet de différents phénomènes physico-chimiques, et ce de façon d'autant plus marquée que les grains du sol, fins et aplatis, ont des surfaces développées très grandes. Il en résulte un gonflement, plus ou moins réversible, du matériau. L'eau adsorbée assure les liaisons entre les grains et permet les modifications de structure du sol lors des variations de teneur en eau ;
- certains grains argileux peuvent eux-mêmes voir leur volume changer, par variation de la distance entre les feuillets argileux élémentaires, du fait d'échanges d'ions entre l'eau interstitielle et l'eau adsorbée ;
- les pores du sol sont très fins et accentuent les phénomènes de capillarité.

Toutes les familles de minéraux argileux ne présentent pas la même prédisposition au phénomène de retrait-gonflement. L'analyse de leur structure minéralogique permet d'identifier les plus sensibles. Le groupe des **smectites** et, dans une moindre mesure, le groupe des **interstratifiées** (alternance plus ou moins régulière de feuillets de nature différente) font partie des plus sujets au phénomène (on parle d'*argiles gonflantes*).

Cette sensibilité est liée :

- à des liaisons particulièrement lâches entre les feuillets constitutifs, ce qui facilite l'acquisition ou le départ d'eau. Cette particularité permet à l'eau de pénétrer dans l'espace situé entre les feuillets, autorisant ainsi de fortes variations de volume (on parle de *gonflement interfoliaire* ou *intercristallin*) ;
- au fait que ces argiles possèdent une surface spécifique particulièrement importante (800 m²/g pour la montmorillonite qui appartient

aux smectites, 20 m²/g pour la kaolinite), et que la quantité d'eau adsorbée que peut renfermer un sol est directement fonction de ce paramètre.

Les argiles non gonflantes sont ainsi caractérisées par des liaisons particulièrement lâches et par une surface spécifique de leurs grains peu développée.

Pour une variation de teneur en eau identique, l'importance des variations de volume d'un sol argileux « gonflant » dépend aussi :

- **Des caractéristiques « initiales » du sol**, notamment la densité, la teneur en eau et le degré de saturation avant le début de l'épisode climatique (sécheresse ou période de pluviométrie excédentaire). Ainsi, l'amplitude des variations de volume sera d'autant plus grande que la variation de teneur en eau sera marquée. À ce titre, la succession d'une période fortement arrosée et d'une période de déficit pluviométrique constitue un facteur aggravant prépondérant ;
- **de l'« histoire » du sol**, en particulier de l'existence éventuelle d'épisodes antérieurs de chargement ou de dessiccation. Par exemple, un sol argileux « gonflant » mais de compacité élevée (sur-consolidation naturelle, chargement artificiel, etc.) ne sera que peu influencé par une période de sécheresse. À contrario, un remaniement des terrains argileux (à l'occasion par exemple de travaux de terrassement) pourrait favoriser l'apparition des désordres ou être de nature à les amplifier.

Les effets de la dessiccation sur les sols

S'il est saturé, le sol va d'abord diminuer de volume, de façon à peu près proportionnelle à la variation de teneur en eau, tout en restant quasi saturé. Cette diminution de volume s'effectue à la fois **verticalement**, se traduisant par un tassement, mais aussi **horizontalement** avec l'apparition de fissures de dessiccation (classiquement observées dans les fonds de mares qui s'assèchent).

En deçà d'une certaine teneur en eau (dite *limite de retrait*), le sol ne diminue plus de volume, et



les espaces intergranulaires perdent leur eau au bénéfice de l'air. Des pressions de succion se développent de façon significative.

Lorsque le sol argileux non saturé s'humidifie, il se sature sans changement de volume. Il en résulte une annulation progressive des pressions de succion jusqu'à ce que l'argile retrouve son volume initial, voire le dépasse. Divers paramètres, dont la nature minéralogique de l'argile, conditionnent l'ampleur de ce gonflement. Les déformations verticales (de retrait ou de gonflement) peuvent atteindre 10 % de l'épaisseur de sol considérée, voir dépasser cette valeur.

En France métropolitaine, et plus largement dans les régions tempérées, seule la tranche superficielle de sol (1 m à 2 m) est concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. À l'occasion d'une sécheresse très marquée et/ou dans un environnement défavorable [cf. paragraphe 1.2], cette influence peut toutefois se faire sentir jusqu'à **une profondeur atteignant 5 m environ**.

1.2 - Facteurs intervenant dans le phénomène de retrait – gonflement des argiles

On distinguera les facteurs de prédisposition et les facteurs de déclenchement. Les premiers, par leur présence, sont de nature à induire le phénomène de retrait-gonflement des argiles, mais ne suffisent pas à le déclencher. Il s'agit de facteurs internes (liés à la nature des sols), et de facteurs

dit d'environnement (en relation avec le site). **Les facteurs de prédisposition permettent de caractériser la susceptibilité du milieu au phénomène et conditionnent sa répartition spatiale.**

Les facteurs de déclenchement sont ceux dont la présence provoque le phénomène de retrait-gonflement, mais n'ont d'effet significatif que s'il existe des **facteurs de prédisposition** préalables. Leur connaissance permet de déterminer **l'occurrence du phénomène** (l'aléa et plus seulement la susceptibilité).

Le tableau ci-après présente succinctement chacun des facteurs en jeu.

TYPE DE FACTEUR	SCHÉMA EXPLICATIF	COMMENTAIRE
FACTEUR DE PRÉDISPOSITION		
La nature du sol		Facteur de prédisposition prépondérant : seules les formations géologiques renfermant des minéraux argileux sont a priori concernées. La susceptibilité est fonction, en premier lieu : - de la lithologie (importance de la proportion de matériaux argileux au sein de la formation) ; - de la composition minéralogique : les minéraux argileux ne sont pas tous « gonflants » et une formation argileuse sera d'autant plus réactive que la proportion de minéraux argileux « favorables » au phénomène (smectites, etc.) sera forte ; - de la géométrie de l'horizon argileux (profondeur, épaisseur) ; - de l'éventuelle continuité des niveaux argileux. L'hétérogénéité de constitution du sous-sol constitue une configuration défavorable. C'est le cas par exemple avec une alternance entre niveaux argileux sensibles et niveaux plus grossiers propices aux circulations d'eau : ces derniers favorisent les variations de teneur en eau des niveaux argileux se trouvant à leur contact.
Le contexte hydrogéologique		C'est l'un des facteurs environnementaux essentiels. Les deux principaux facteurs néfastes sont : - la présence éventuelle d'une nappe phréatique à profondeur limitée ; - l'existence de circulations souterraines temporaires, à profondeur relativement faible. Elles peuvent être à l'origine de fréquentes variations de teneur en eau des niveaux argileux, favorisant ainsi le phénomène de retrait-gonflement. Les conditions hydrauliques in situ peuvent varier dans le temps en fonction : - de l'évapotranspiration, dont les effets sont perceptibles à faible profondeur (jusqu'à 2 m environ) ; - de la battance de la nappe éventuelle (avec une action prépondérante à plus grande profondeur). La présence d'un aquifère à faible profondeur permet le plus souvent d'éviter la dessiccation de la tranche superficielle du sol. Mais en période de sécheresse, la dessiccation par l'évaporation peut être aggravée par l'abaissement du niveau de la nappe (ou encore par un tarissement naturel et saisonnier des circulations d'eau superficielles). Ce phénomène peut en outre être accentué par une augmentation des prélèvements par pompage.

La géomorphologie

Symétrie
des fondationsDissymétrie
des fondations

Elle conditionne la répartition spatiale du phénomène :

- un terrain en pente entraîne souvent une **dissymétrie des fondations** d'une construction, favorisant une aggravation des désordres sur le bâti. En effet, les fondations reposant le plus souvent à une cote homogène, les fondations amont sont alors plus enterrées et donc moins exposées aux variations de teneur en eau que les fondations aval.

- cet effet peut être renforcé par une **différence de nature de sol** à la base des fondations amont et aval (les couches superficielles du sol étant généralement parallèles à la topographie, les fondations amont reposent donc sur des terrains moins altérés et remaniés que les fondations aval).

- alors qu'une pente favorise le drainage par gravité, sur terrains plats **les eaux de ruissellement** ont tendance à stagner et à s'infiltrer, et ainsi à ralentir la dessiccation du sol.

- **l'orientation** constitue également un paramètre non négligeable. Sur une pente orientée au Sud, les sols à l'aval d'une construction sont soumis à un ensoleillement plus important que ceux situés en amont, à l'ombre de la bâtisse. La dessiccation y sera donc plus marquée.

La végétation

Désordres partiels
dûs à l'action localisée d'un arbre

Son rôle est souvent prépondérant. Les racines des végétaux aspirent l'eau du sol par succion. En période de **bilan hydrique** négatif (les prélèvements par l'arbre sont supérieurs aux apports), cette succion provoque une migration d'eau pouvant se traduire par :

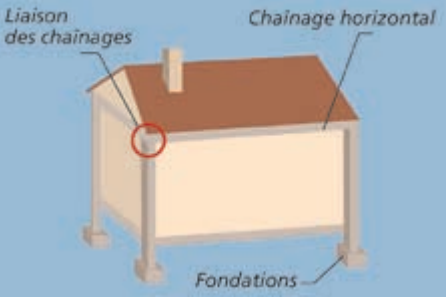
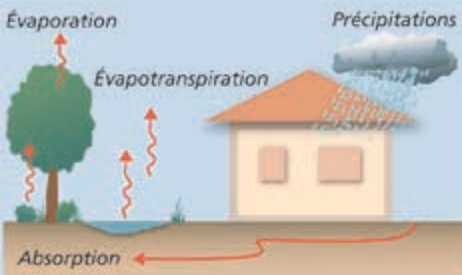
- un tassement centré sur l'arbre (formation d'une « cuvette ») ;
- un lent déplacement du sol vers l'arbre.

Une fondation « touchée » subira donc une double distorsion (verticale et horizontale) dont les effets seront particulièrement visibles dans le cas d'une **semelle filante**. Lorsque le bilan hydrique devient positif, les mécanismes inverses peuvent éventuellement se manifester.

On considère en général que l'influence d'un arbre adulte peut se faire sentir jusqu'à une distance équivalente à une fois sa hauteur (et jusqu'à une profondeur de l'ordre de 4 m à 5 m), avec des variations en fonction des essences.

Lorsqu'une construction s'oppose à l'évaporation, maintenant ainsi sous sa surface une zone de sol plus humide, les racines se développent de façon préférentielle dans sa direction. Il en est de même avec tout autre élément ayant une attraction positive, par exemple les regards et dispositifs d'assainissement fuyards.

Dans le cas de l'urbanisation d'un terrain déboisé depuis peu, ou encore de l'abattage d'un arbre qui était situé à côté d'une construction, des désordres par gonflement peuvent se manifester pendant plusieurs années. Ils résultent d'une augmentation de la teneur en eau générale du sol.

Les défauts de construction		Ce facteur de prédisposition, souvent mis en lumière à l'occasion d'une sécheresse exceptionnelle, se traduit par la survenance ou l'aggravation des désordres. L'examen de dossiers d'expertise indique que les maisons touchées présentent souvent des défauts de conception ou de fondation, ou encore une insuffisance de chaînage (horizontal, vertical, mauvaise liaison entre chaînages). Le respect des règles de l'art « élémentaires » permettrait de minimiser, voire d'éviter, une large partie de ces désordres.
FACTEUR DE DÉCLENCHEMENT		
Les conditions climatiques		Les phénomènes climatiques exceptionnels sont le principal facteur de déclenchement du phénomène. Les variations de teneur en eau du sol sont liées à des variations climatiques saisonnières. Les désordres seront plus importants dans le cas d'une sécheresse particulièrement marquée, intervenant à la suite d'une période fortement arrosée (par sa durée et par les cumuls de pluie observés). Deux paramètres primordiaux entrent en jeu : l'évapotranspiration et les précipitations.
Les facteurs anthropiques		Des modifications de l'évolution « naturelle » des teneurs en eau du sous-sol peuvent résulter de travaux d'aménagement qui auraient pour conséquence : - de perturber la répartition des écoulements superficiels et souterrains ; - de bouleverser les conditions d'évaporation. Cela peut être le cas pour des actions de drainage du sol d'un terrain, de pompage, de plantations, d'imperméabilisation des sols, etc. Une fuite, voire la rupture d'un réseau enterré humide ou une infiltration d'eaux pluviales, peuvent avoir un impact significatif sur l'état hydrique du sous-sol et de ce fait provoquer des désordres par gonflement des argiles. L'existence de sources de chaleur en sous-sol près d'un mur insuffisamment isolé peut également aggraver, voire déclencher, la dessiccation et entraîner l'apparition de désordres localisés.

1.3 - Manifestation des désordres

Les désordres aux constructions pendant une sécheresse intense sont dus aux tassements différentiels du sol de fondation, pouvant atteindre plusieurs centimètres. Ils résultent des fortes différences de teneur en eau au droit des façades (zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé) et, le cas échéant,

de la végétation proche. L'hétérogénéité des mouvements entre deux points de la structure va conduire à une déformation pouvant entraîner fissuration, voire rupture de la structure. La réponse du bâtiment sera fonction de ses **possibilités de déformation**. On peut en effet imaginer :

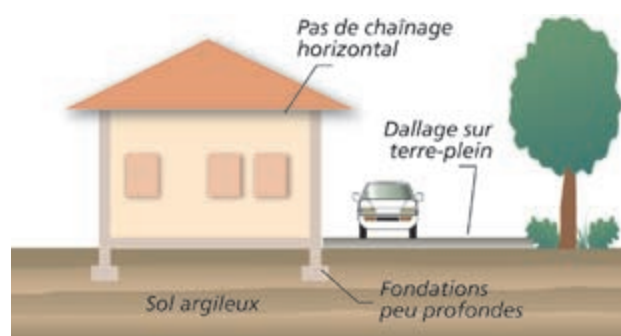
- une structure souple et très déformable, pouvant « suivre » sans dommage les mouvements du sol ;

- une structure parfaitement rigide (horizontalement et verticalement) pouvant résister sans dommage aux mouvements du sol du fait d'une nouvelle répartition des efforts.

Cependant, dans la majorité des cas, la structure ne peut accepter les distorsions générées. Les constructions les plus vulnérables sont les maisons individuelles, notamment en raison :

- de leur structure légère et souvent peu rigide, et de leurs fondations souvent superficielles par rapport aux immeubles collectifs ;
- de l'absence, très souvent, d'une étude géotechnique préalable permettant d'adapter le projet au contexte géologique.

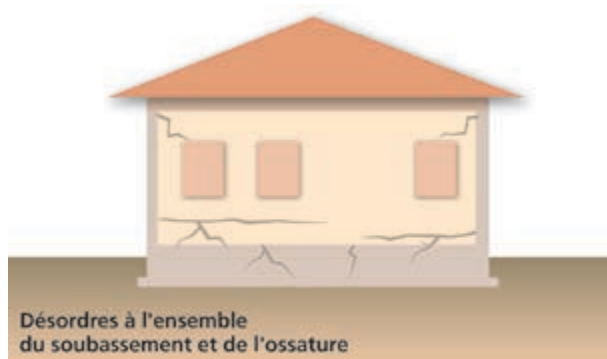
La « construction-sinistrée type » est ainsi une habitation individuelle de plain-pied (l'existence d'un sous-sol impliquant des fondations assez largement enterrées, à une profondeur où les terrains sont moins sujets à la dessiccation), reposant sur des fondations inadaptées et avec présence d'arbres à proximité.



Les désordres au gros-œuvre

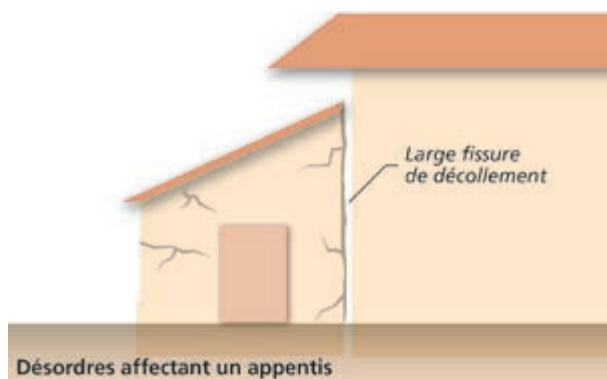
- **Fissuration des structures** (enterrées ou aériennes).

Cette fissuration (lorsque les fissures atteignent une largeur de 30 mm à 40 mm, on parle de lézardes), souvent oblique car elle suit les discontinuités des éléments de maçonnerie, peut également être verticale ou horizontale. Plusieurs orientations sont souvent présentes en même temps. Cette fissuration passe quasi-systématiquement par les points faibles que constituent les



ouvertures (où que celles-ci soient situées - murs, cloisons, planchers, plafonds).

- **Déversement des structures** (affectant des parties du bâti fondées à des cotes différentes) ou **décollement de bâtiments annexes accolés** (garages,...)



- **Désencastrement** des éléments de charpente ou de chaînage.



Fissuration traduisant un décollement de la structure par absence de liaisonnement entre niveau bas et combles.

- **Décollement, fissuration de dallages** et de cloisons.

Source : Alp Géorisques.



Affaissement du plancher mis en évidence par le décollement entre plinthes et dallage - Maison Jourdan.

Les désordres au second-œuvre

- **Distorsion des ouvertures**, perturbant le fonctionnement des portes et fenêtres.

Source : www.argiles.fr



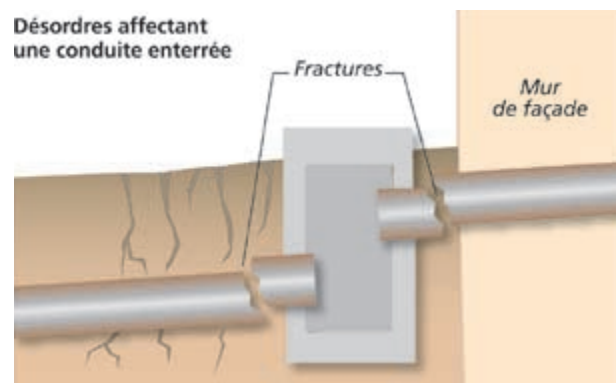
- **Décollement des éléments composites** (enduits et placages de revêtement sur les murs, carrelages sur dallages ou planchers, etc.).

Source : Alp Géorisques.



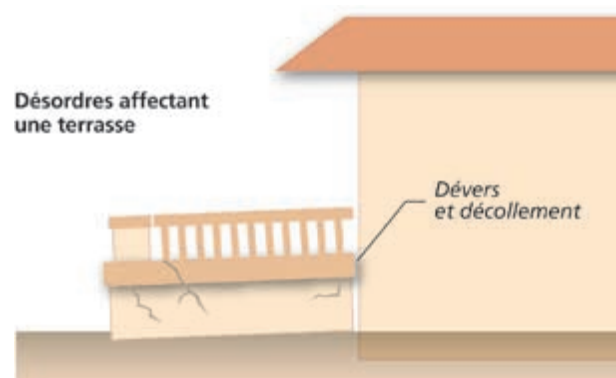
Fissuration intérieure, tapisserie déchirée - Maison André.

- **Étirement, mise en compression, voire rupture de tuyauteries ou canalisations** enterrées (réseaux humides, chauffage central, gouttières, etc.).



Les désordres sur les aménagements extérieurs

- **Décollement et affaissement des terrasses, trottoirs et escaliers extérieurs.**



- **Décollement, fissuration des dalles, carrelage** des terrasses et trottoirs extérieurs.



- Fissuration de murs de soutènement.



Source : Alp Géorisques.

L'évaluation des dommages

Le nombre de constructions touchées par ce phénomène en France métropolitaine est très élevé. Suite à la sécheresse de l'été 2003, plus de 7 400 communes ont demandé une reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle. **Depuis 1989**, le montant total des remboursements effectués au titre du régime des catastrophes naturelles a été évalué par la Caisse Centrale de Réassurance, fin 2002, à **3,3 milliards d'euros**. Plusieurs centaines de milliers d'habitations sinistrées, réparties sur plus de 500 communes (sur plus de 77 départements) ont été concernés. Il s'agit ainsi du deuxième poste d'indemnisation après les inondations.

Le phénomène génère des coûts de réparation très variables d'un sinistre à un autre, mais souvent très lourds. Ils peuvent même dans certains cas s'avérer prohibitifs par rapport au coût de la construction (il n'est pas rare qu'ils dépassent 50 % de la valeur du bien). **Le montant moyen d'indemnisation d'un sinistre dû au phénomène de retrait / gonflement des argiles a été évalué à plus de 10 000 € par maison**, mais peut atteindre 150 000 € si une reprise en sous-œuvre s'avère nécessaire. Dans certains cas cependant, la cause principale des désordres peut être supprimée à moindre frais (abattage d'un arbre), et les coûts de réparation se limiter au rebouchage des fissures.

2 - Le contrat d'assurance

La loi n° 82-600 du 13 juillet 1982 modifiée, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles (art. L.125-1 à L.125-6 du Code des assurances) a fixé pour objectif d'indemniser les victimes de catastrophes naturelles en se fondant sur le principe de solidarité nationale.

Pour que le sinistre soit couvert au titre de la garantie « catastrophes naturelles », il faut que l'agent naturel en soit la cause directe. L'état de catastrophe naturelle, ouvrant droit à la garantie est constaté par un arrêté interministériel (des ministères de l'Intérieur et de l'Économie et des Finances) qui détermine les zones et les périodes où s'est située la catastrophe ainsi que la nature des dommages couverts par la garantie (article L. 125-1 du Code des assurances).

Pour que cette indemnisation s'applique, les victimes doivent avoir souscrit un contrat d'assurance garantissant les « dommages » aux biens ainsi que, le cas échéant, les dommages aux véhicules terrestres à moteur. Cette garantie est étendue aux « pertes d'exploitation », si elles sont couvertes par le contrat de l'assuré.

Les limites

Cependant, l'assuré conserve à sa charge une partie de l'indemnité due par l'assureur. La franchise prévue aux **articles 125-1 à 3 du Code des assurances**, est valable pour les contrats « dommage » et « perte d'exploitation ». Cependant, les montants diffèrent selon les catégories et se déclinent selon le tableau suivant.

Comme on peut le voir dans le tableau, pour les communes non pourvues d'un PPR, le principe de variation des franchises d'assurance s'applique (il a été introduit par l'arrêté du 13 août 2004).

Les franchises sont ainsi modulées en fonction du nombre de constatations de l'état de catastrophe naturelle intervenues pour le même risque, au cours des cinq années précédant l'arrêté.

Type de contrat	Biens concernés	Communes dotées d'un PPR*		Communes non dotées d'un PPR
		Franchise pour dommages liés à un risque autre que la sécheresse	Montant concernant le risque sécheresse	Modulation de la franchise en fonction du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle
Contrat « dommage »	Habitations	381 euros	1 524 euros	1 à 2 arrêtés : x 1 3 arrêtés : x 2 4 arrêtés : x 3 5 et plus : x 4
	Usage professionnel	10% du montant des dommages matériels (minimum 1 143 euros)	3 084 euros	
Contrat « perte d'exploitation »	Recettes liées à l'exploitation	Franchise équivalente à 3 jours ouvrés (minimum 1 143 euros)		Idem

* Communes qui ont un PPR prescrit depuis moins de 4 ans et communes ayant un document valant PPR.

3 - Comment prévenir ?

3.1 - La connaissance : cartographie de l'aléa

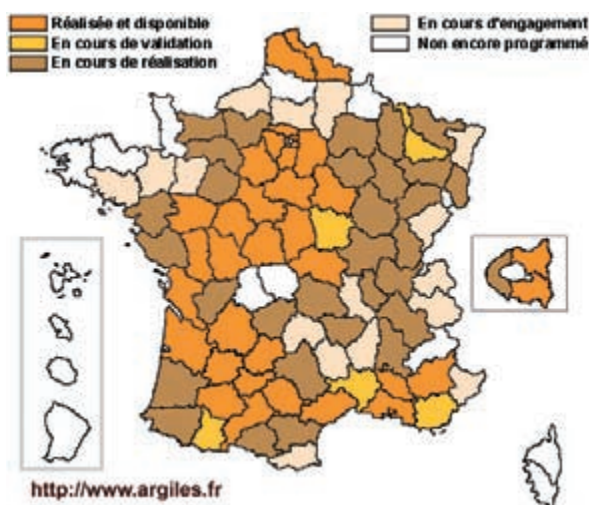
Devant le nombre des sinistres et l'impact financier occasionné par le phénomène de retrait-gonflement des argiles, le Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durables a chargé le Bureau de Recherches Géologiques et

Minières (BRGM) d'effectuer une cartographie de cet aléa. Elle est réalisée en juin 2007 pour les 37 départements français les plus exposés au regard du contexte géologique et du nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle. Ce programme de cartographie départementale est aujourd'hui disponible et librement accessible sur Internet à l'adresse **www.argiles.fr** pour 32 départements. Il est prévu une couverture nationale pour cet aléa.

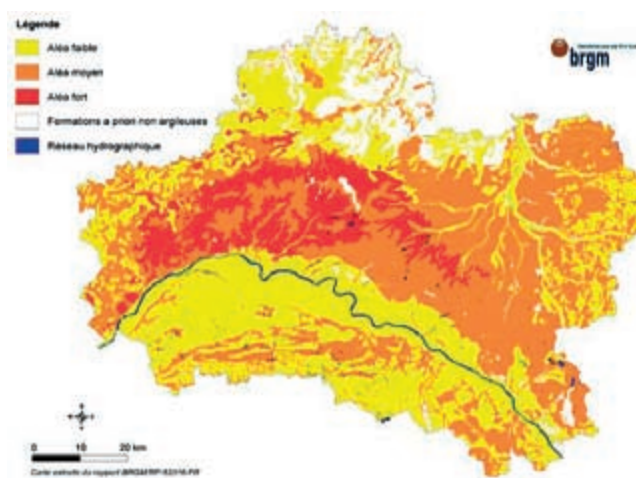
Ces cartes, établies à l'échelle 1/50 000, ont pour but de délimiter les zones a priori sujettes au phénomène, et de les hiérarchiser selon quatre degrés d'aléa (a priori nul, faible, moyen et fort – cf. tableau ci-contre).

La finalité de ce programme cartographique est **l'information du public, en particulier des propriétaires et des différents acteurs de la construction.**

Par ailleurs, il constitue une étape préliminaire essentielle à l'élaboration de zonages réglementaires au niveau communal, à l'échelle du 1/10 000 : **les Plans de Prévention des Risques** [cf. paragraphe 3.3].



État d'avancement des cartes départementales d'aléa retrait-gonflement réalisées par le BRGM à la demande du MEDAD (mise à jour en juin 2007)



Carte d'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret.

Niveau d'aléa	Définition
Fort	Zones sur lesquelles la probabilité de survenance d'un sinistre sera la plus élevée et où l'intensité des phénomènes attendus est la plus forte, au regard des facteurs de prédisposition présents.
Moyen	Zones « intermédiaires » entre les zones d'aléa faible et les zones d'aléa fort.
Faible	Zones sur lesquelles la survenance de sinistres est possible en cas de sécheresse importante, mais avec des désordres ne touchant qu'une faible proportion des bâtiments (en priorité ceux qui présentent des défauts de construction ou un contexte local défavorable, proximité d'arbres ou hétérogénéité du sous-sol par exemple).
Nul ou négligeable	Zones sur lesquelles la carte géologique n'indique pas la présence de terrain argileux en surface. La survenue de quelques sinistres n'est cependant pas à exclure, compte tenu de la présence possible, sur des secteurs localisés, de dépôts argileux non identifiés sur les cartes géologiques, mais suffisants pour provoquer des désordres ponctuels.

3.2 - L'information préventive

La loi du 22 juillet 1987 a instauré le droit des citoyens à une information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis sur tout ou partie du territoire, ainsi que sur les mesures de sauvegarde qui les concernent. Cette partie de la loi a été reprise dans l'article L125.2 du Code de l'environnement.

Établi sous l'autorité du préfet, le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) recense à l'échelle d'un département l'ensemble des risques majeurs par commune. Il explique les phénomènes et présente les mesures de sauvegarde. À partir du DDRM, le préfet porte à la connaissance du maire les risques dans la commune, au moyen de cartes au 1 : 25 000 et décrit la nature des risques, les événements historiques, ainsi que les mesures d'État mises en place.

Le maire élabore un document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM). Ce document reprend les informations portées à la connaissance du maire par le préfet. Il précise les dispositions préventives et de protection prises au plan local. Il comprend l'arrêté municipal relatif aux modalités d'affichage des mesures de sauvegarde. Ces deux documents sont librement consultables en mairie.

Le plan de communication établi par le maire peut comprendre divers supports de communication, ainsi que des plaquettes et des affiches, conformes aux modèles arrêtés par les ministères chargés de l'environnement et de la sécurité civile (arrêté du 9 février 2005).

Le maire doit apposer ces affiches :

- dans les locaux accueillant plus de 50 personnes,
- dans les immeubles regroupant plus de 15 logements,
- dans les terrains de camping ou de stationnement de caravanes regroupant plus de 50 personnes.

Les propriétaires de terrains ou d'immeubles doivent assurer cet affichage (sous contrôle du maire) à l'entrée des locaux ou à raison d'une affiche par 5 000 m² de terrain.

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle dont a bénéficié la commune est également disponible en mairie.

L'information des acquéreurs et locataires de biens immobiliers

Dans les zones sismiques et celles soumises à un PPR, le décret du 15 février 2005 impose à tous les propriétaires et bailleurs d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers de l'existence de risques majeurs concernant ces biens. En cela, les propriétaires et bailleurs se fondent sur les documents officiels transmis par l'État : PPR et zonage sismique de la France.

Cette démarche vise à développer la culture du risque auprès de la population.

D'autre part, les vendeurs et bailleurs doivent informer les acquéreurs et locataires lorsqu'ils ont bénéficié d'un remboursement de sinistre au titre de la déclaration de catastrophe naturelle de leur commune.

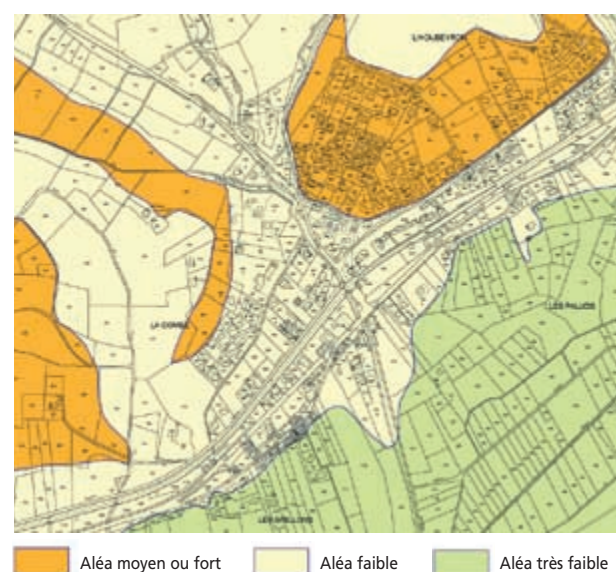
3.3 - La prise en compte dans l'aménagement

Les désordres aux constructions représentent un impact financier élevé pour de nombreux propriétaires et pour la collectivité. C'est dans ce contexte que le MEDAD a instauré le programme départemental de cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles [cf. paragraphe 3.1]. Il constitue un préalable à l'élaboration des **Plans de Prévention des Risques** spécifiques à l'échelle communale, dont le but est de diminuer le nombre de sinistres causés à l'avenir par ce phénomène, en l'absence d'une réglementation nationale prescrivant des dispositions constructives particulières pour les sols argileux gonflants.

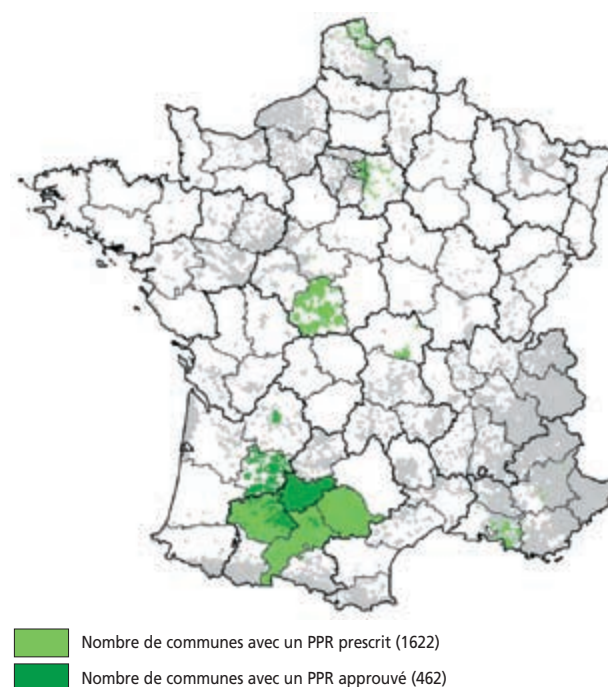
En mai 2007, la réalisation de PPR tassements différentiels a été prescrite dans 1 622 communes. 462 communes possèdent un PPR approuvé. Cet outil réglementaire s'adresse notamment à toute personne sollicitant un permis de construire, mais aussi aux propriétaires de bâtiments

existants. Il a pour objectif de délimiter les zones exposées au phénomène, et dans ces zones, d'y réglementer l'occupation des sols. **Il définit** ainsi, pour les projets de construction futurs et le cas échéant pour le bâti existant (avec certaines limites), **les règles constructives** (mais aussi liées à

Extrait d'une carte d'aléa retrait-gonflement des argiles (DDE 04 - Alp'Géorisques)



État cartographié national des PPR prescrit ou approuvé au 04/05/2007 - Aléa : tassements différentiels.



l'environnement proche du bâti) **obligatoires ou recommandées** visant à réduire le risque d'apparition de désordres. Dans les secteurs exposés, le PPR peut également imposer la réalisation d'une étude géotechnique spécifique, en particulier préalablement à tout nouveau projet.

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. **Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité**, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

3.4 - Les règles de construction

Dans les communes dotées d'un PPR prenant en compte les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, le règlement du PPR définit les règles constructives à mettre en oeuvre (mesures obligatoires et/ou recommandations) dans chacune des zones de risque identifiées.

Dans les communes non dotées d'un PPR, il convient aux maîtres d'ouvrage et/ou aux constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Ces mesures sont détaillées dans les fiches présentes ci-après.

Dans tous les cas, le respect des « règles de l'art » élémentaires en matière de construction constitue un « minimum » indispensable pour assurer une certaine résistance du bâti par rapport au phénomène, tout en garantissant une meilleure durabilité de la construction.

3.5 - La réduction de la vulnérabilité du bâti existant

Les fiches présentées ci-après détaillent les principales mesures envisageables pour réduire l'ampleur du phénomène et ses conséquences sur le bâti. Elles sont prioritairement destinées

aux maîtres d'ouvrages (constructions futures et bâti existant), mais s'adressent également aux différents professionnels de la construction.

Elles ont pour objectif premier de détailler les mesures préventives essentielles à mettre œuvre. Deux groupes peuvent être distingués :

- les fiches permettant de minimiser le risque d'occurrence et l'ampleur du phénomène :
 - fiche 3, réalisation d'une ceinture étanche autour du bâtiment ;
 - fiche 4, éloignement de la végétation du bâti ;
 - fiche 5, création d'un écran anti-racines ;
 - fiche 6, raccordement des réseaux d'eaux au réseau collectif ;
 - fiche 7, étanchéification des canalisations enterrées ;
 - fiche 8, limiter les conséquences d'une source de chaleur en sous-sol ;
 - fiche 10, réalisation d'un dispositif de drainage.
- les fiches permettant une adaptation du bâti, de façon à s'opposer au phénomène et ainsi à minimiser autant que possible les désordres :
 - fiche 1, adaptation des fondations ;
 - fiche 2, rigidification de la structure du bâtiment ;
 - fiche 9, désolidariser les différents éléments de structure.

4 - Organismes de référence, liens internet et bibliographie

Site internet

■ Ministère de l'Écologie, du développement et de l'aménagement durables

<http://www.prim.net>

■ Bureau de recherches Géologiques et Minières

<http://www.argiles.fr>

(consultation en ligne et téléchargement des cartes d'aléas départementales)

■ Agence Qualité Construction (association des professions de la construction)

<http://www.qualiteconstruction.com>

Bibliographie

■ **Sécheresse et construction** - *guide de prévention* ; 1993, La Documentation française.

■ **Effets des phénomènes de retrait-gonflement des sols sur les constructions** – *Traitement des désordres et prévention* ; 1999, Solen.

■ **Retrait-gonflement des sols argileux** - *méthode cartographique d'évaluation de l'aléa en vue de l'établissement de PPR* ; 2003, Marc Vincent BRGM.

■ **Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loiret** ; 2004, BRGM.

Glossaire

Aquifère : À prendre dans ce document au sens de nappe d'eau souterraine. Le terme désigne également les terrains contenant cette nappe.

Argile : Selon la définition du Dictionnaire de géologie (A. Foucault, JF Raoult), le terme argile désigne à la fois le minéral (= minéral argileux) et une roche (meuble ou consolidée) composée pour l'essentiel de ces minéraux. La fraction argileuse est, par convention, constituée des éléments dont la taille est inférieure à 2 µm.

Battance : Fluctuation du niveau d'une nappe souterraine entre les périodes de hautes eaux et celles de basses eaux.

Bilan hydrique : Comparaison entre les quantités d'eau fournies à une plante (précipitations, arrosage, etc) et sa « consommation ».

Capillarité : Ensemble des phénomènes relatifs au comportement des liquides dans des tubes très fins (et par lesquels de l'eau par exemple peut remonter dans un tube fin à un niveau supérieur à celui de la surface libre du liquide, ou encore dans un milieu poreux tel qu'un sol meuble).

Chaînage : Élément d'ossature des parois porteuses d'un bâtiment ; ceinturant les murs, le chaînage solidarise les parois et empêche les fissurations et les dislocations du bâtiment. On distingue les chaînages horizontaux, qui ceinturent chaque étage au niveau des planchers, et sur lesquels sont élevées les parois, et les chaînages verticaux qui encadrent les parois aux angles des constructions et au droit des murs de refend (mur porteur formant une division de locaux à l'intérieur d'un édifice).

Évapotranspiration : L'évapotranspiration correspond à la quantité d'eau totale transférée du sol vers l'atmosphère par l'évaporation au niveau du sol (fonction des conditions de température, de vent et d'ensoleillement notamment) et par la transpiration (eau absorbée par la végétation).

Plastique : Le qualificatif plastique désigne la capacité d'un matériau à être modelé.

Semelle filante : Type de fondation superficielle la plus courante, surtout quand le terrain d'assise de la construction se trouve à la profondeur hors gel. Elle se prolonge de façon continue sous les murs porteurs.

Succion : Phénomène dû aux forces capillaires par lequel un liquide, à une pression inférieure à la pression atmosphérique, est aspiré dans un milieu poreux.

Surface spécifique : Elle désigne l'aire réelle de la surface d'un objet par opposition à sa surface apparente.

Fiches

Code des couleurs



Mesure simple



Mesure technique



Mesure nécessitant l'intervention d'un professionnel

Code des symboles



Mesure concernant le bâti existant



Mesure concernant le bâti futur



Mesure applicable au bâti existant et futur



Remarque importante



Problème à résoudre : Pour la majorité des bâtiments d'habitation « classiques », les structures sont fondées superficiellement, dans la tranche du terrain concernée par les variations saisonnières de teneur en eau. Les sinistres sont ainsi dus, pour une grande part, à une inadaptation dans la conception et/ou la réalisation des fondations.

Descriptif du dispositif : Les fondations doivent respecter quelques grands principes :

- adopter une profondeur d'ancrage suffisante, à adapter en fonction de la sensibilité du site au phénomène ;
- éviter toute dissymétrie dans la profondeur d'ancrage ;
- préférer les fondations continues et armées, bétonnées à pleine fouille sur toute leur hauteur.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe

Plate-forme en déblais-remblais

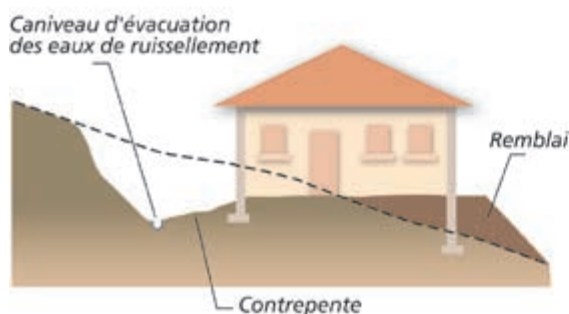
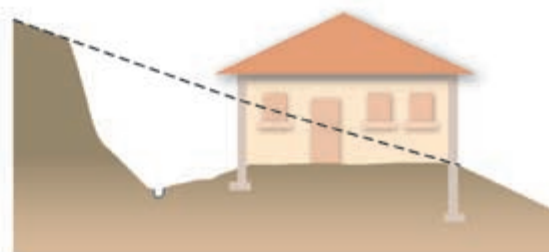


Plate-forme en déblais



Conditions de mise en œuvre :

- La profondeur des fondations doit tenir compte de la capacité de retrait du sous-sol. Seule une étude géotechnique spécifique est en mesure de déterminer précisément cette capacité. À titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage (si les autres prescriptions – chaînage, trottoir périphérique, etc. – sont mises en œuvre), qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une prédisposition marquée du site peut cependant nécessiter de rechercher un niveau d'assise sensiblement plus profond.

Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art (attention à descendre suffisamment la bêche périmétrique), peut constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix. Sur des terrains en pente, cette nécessité d'homogénéité de l'ancrage peut conduire à la réalisation de redans.



Lorsque le bâtiment est installé sur une plate-forme déblai/remblai ou déblai, il est conseillé de descendre les fondations « aval » à une profondeur supérieure à celle des fondations « amont ». Les fondations doivent suivre les préconisations formulées dans le DTU 13.12.

Les études permettant de préciser la sensibilité du sous-sol au phénomène et de définir les dispositions préventives nécessaires (d'ordre constructif ou autre) doivent être réalisées par un bureau d'études spécialisé, dont la liste peut être obtenue auprès de l'Union Française des Géologues (tél : 01 47 07 91 95).

Fiche n°2

RIGIDIFICATION DE LA STRUCTURE DU BÂTIMENT



Problème à résoudre : Un grand nombre de sinistres concernent des constructions dont la rigidité, insuffisante, ne leur permet pas de résister aux distorsions générées par les mouvements différentiels du sous-sol. Une structure parfaitement rigide permet au contraire une répartition des efforts permettant de minimiser les désordres de façon significative, à défaut de les écarter.

Descriptif du dispositif : La rigidification de la structure du bâtiment nécessite la mise en œuvre de chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs liaisonnés.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le dispositif mis en œuvre doit suivre les préconisations formulées dans le DTU 20.1 :

- « Les murs en maçonnerie porteuse et les murs en maçonnerie de remplissage doivent être ceinturés à chaque étage, au niveau des planchers, ainsi qu'en couronnement, par un chaînage horizontal en béton armé, continu, fermé ; ce chaînage ceinture les façades et les relie au droit de chaque refend ». Cette mesure s'applique notamment pour les murs pignons au niveau du rampant de la couverture.

- « Les chaînages verticaux doivent être réalisés au moins dans les angles saillants et rentrant des maçonneries, ainsi que de part et d'autre des joints de fractionnement du bâtiment ».

La liaison entre chaînages horizontaux et verticaux doit faire l'objet d'une attention particulière : ancrage des armatures par retour d'équerre, recouvrement des armatures assurant une continuité.

Les armatures des divers chaînages doivent faire l'objet de liaisons efficaces (recouvrement, ancrage, etc.), notamment dans les angles du bâtiment.

Mesures d'accompagnement : D'autres mesures permettent de rigidifier la structure :

- la réalisation d'un soubassement « monobloc » (préférer les sous-sols complets aux sous-sols partiels, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire, plutôt que les dallages sur terre-plein) ;
- la réalisation de linteaux au-dessus des ouvertures.



Problème à résoudre : Les désordres aux constructions résultent notamment des fortes différences de teneur en eau existant entre le sol situé sous le bâtiment qui est à l'équilibre hydrique (terrains non exposés à l'évaporation, qui constituent également le sol d'assise de la structure) et le sol situé aux alentours qui est soumis à évaporation saisonnière. Il en résulte des variations de teneur en eau importantes et brutales, au droit des fondations.

Descriptif du dispositif : Le dispositif proposé consiste à entourer le bâti d'un système étanche le plus large possible (minimum 1,50 m), protégeant ainsi sa périphérie immédiate de l'évaporation et éloignant du pied des façades les eaux de ruissellement.

Champ d'application : concerne sans restriction tout type de bâtiment, d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : L'étanchéité pourra être assurée, soit :

- par la réalisation d'un trottoir périphérique (selon les possibilités en fonction de l'implantation du bâtiment et de la mitoyenneté), en béton ou tout autre matériau présentant une étanchéité suffisante ;
- par la mise en place sous la terre végétale d'une géomembrane enterrée, dans les cas notamment où un revêtement superficiel étanche n'est pas réalisable (en particulier dans les terrains en pente). La géomembrane doit être raccordée aux façades par un système de couvre-joint, et être protégée par une couche de forme sur laquelle peut être mis en œuvre un revêtement adapté à l'environnement (pavés, etc).

Une légère pente doit être donnée au dispositif, de façon à éloigner les eaux du bâtiment, l'idéal étant que ces eaux soient reprises par un réseau d'évacuation étanche.



Pour être pleinement efficace, le dispositif d'étanchéité doit être mis en œuvre sur la totalité du pourtour de la construction. Une difficulté peut se poser lorsque l'une des façades est située en limite de propriété (nécessitant un accord avec le propriétaire mitoyen). Le non-respect de ce principe est de nature à favoriser les désordres.

Mesures d'accompagnement : Les eaux de toitures seront collectées dans des ouvrages étanches et évacués loin du bâtiment [cf. fiche n°6].

À défaut de la mise en place d'un dispositif étanche en périphérie immédiate du bâtiment, les eaux de ruissellement pourront être éloignées des façades (aussi loin que possible), par des contre-pentes.

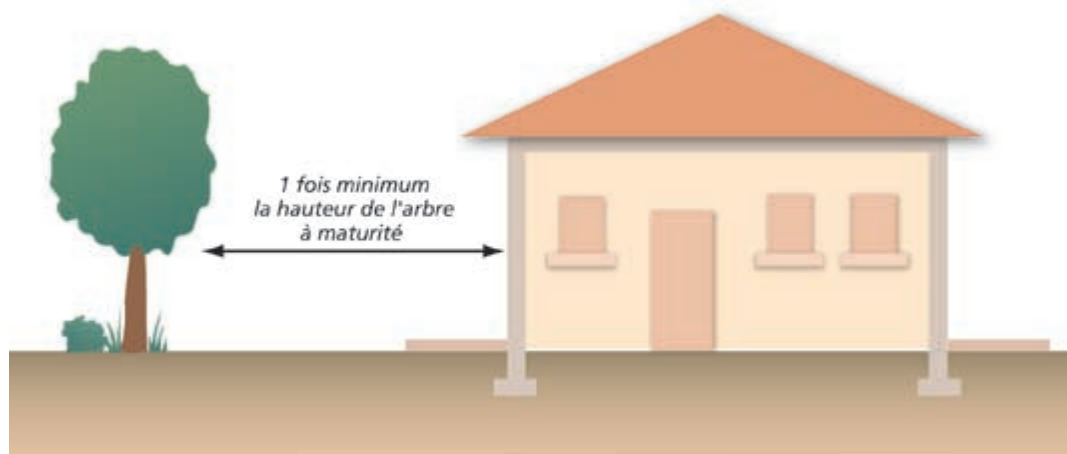


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords (arbres et arbustes).

Descriptif du dispositif : La technique consiste à abattre les arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Un élagage régulier et sévère, permettant de minimiser la capacité d'évaporation des arbres et donc de réduire significativement leurs prélèvements en eau dans le sol, peut constituer une alternative à l'abattage. Attention, l'abattage des arbres est néanmoins également susceptible de générer un gonflement du fait d'une augmentation de la teneur en eau des sols qui va en résulter ; il est donc préférable de privilégier un élagage régulier de la végétation concernée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à 1 fois leur hauteur à maturité (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). Bien que certaines essences aient un impact plus important que d'autres, il est difficile de limiter cette mesure à ces espèces, car ce serait faire abstraction de critères liés à la nature du sol. De plus, il faut se garder de sous-estimer l'influence de la végétation arbustive, qui devra également, en site sensible, être tenue éloignée du bâti.

Schéma de principe





Précautions de mise en œuvre : L'abattage des arbres situés à faible distance de la construction ne constitue une mesure efficace que si leurs racines n'ont pas atteint le sol sous les fondations. Dans le cas contraire, un risque de soulèvement n'est pas à exclure.

Si aucune action d'éloignement de la végétation (ou l'absence d'un écran anti-racines – [cf. Fiche n°5]) n'est mise en œuvre ceci pourra être compensé par l'apport d'eau en quantité suffisante aux arbres concernés par arrosage. Mais cette action sera imparfaite, notamment par le fait qu'elle pourrait provoquer un ramollissement du sol d'assise du bâtiment.



Mesure alternative : Mise en place d'un écran anti-racines pour les arbres isolés situés à moins de une fois leur hauteur à maturité par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [cf. fiche n°5]

À destination des projets nouveaux : Si des arbres existent à proximité de l'emprise projetée du bâtiment, il convient de tenir compte de leur influence potentielle à l'occasion tout particulièrement d'une sécheresse ou de leur éventuelle disparition future, à savoir selon le cas :

- tenter autant que possible d'implanter le bâti à l'extérieur de leur « champ d'action » (on considère dans le cas général que le domaine d'influence est de une fois la hauteur de l'arbre à l'âge adulte pour des arbres isolés, une fois et demi cette hauteur dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes) ;
- tenter d'abattre les arbres gênants le plus en amont possible du début des travaux (de façon à permettre un rétablissement des conditions « naturelles » de teneur en eau du sous-sol) ;
- descendre les fondations au-dessous de la cote à laquelle les racines n'influent plus sur les variations de teneur en eau (de l'ordre de 4 m à 5 m maximum).

Si des plantations sont projetées, on cherchera à respecter une distance minimale équivalente à une fois la hauteur à maturité de l'arbre entre celui-ci et la construction. A défaut, on envisagera la mise en place d'un écran anti-racines.

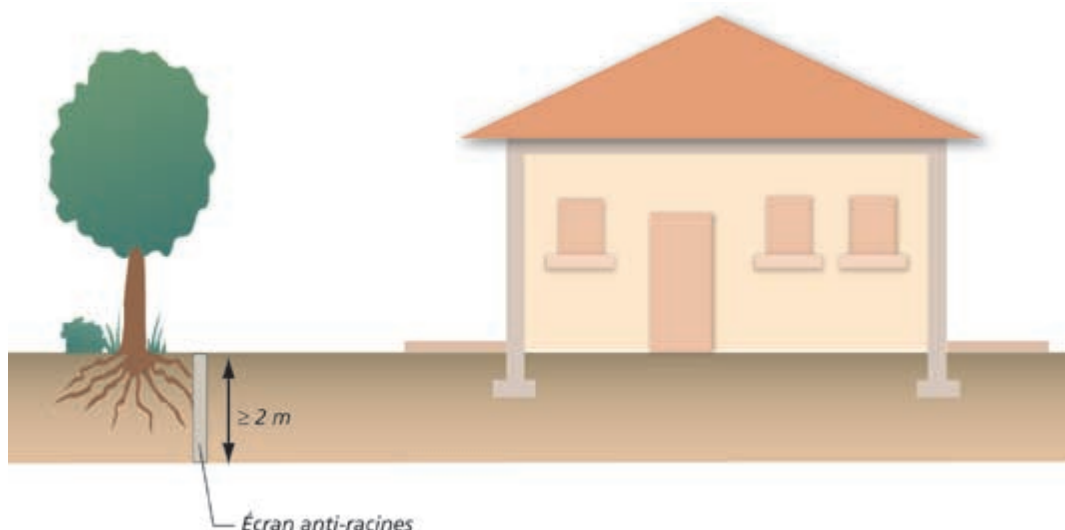


Problème à résoudre : Empêcher le sol de fondation d'être soumis à d'importantes et brutales variations de teneur en eau. Les racines des végétaux soutirant l'eau du sol et induisant ainsi des mouvements préjudiciables au bâtiment, il convient d'extraire le bâti de la zone d'influence de la végétation présente à ses abords.

Descriptif du dispositif : La technique consiste à mettre en place, le long des façades concernées, un écran s'opposant aux racines, d'une profondeur supérieure à celle du système racinaire des arbres présents (avec une profondeur minimale de 2 m). Ce dispositif est constitué en général d'un écran rigide (matériau traité au ciment), associé à une géomembrane (le long de laquelle des herbicides sont injectés), mis en place verticalement dans une tranchée.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités situé à une distance d'arbres isolés inférieure à une fois leur hauteur à maturité.

Schéma de principe



Précautions de mise en œuvre : L'écran anti-racines doit pouvoir présenter des garanties de pérennité suffisantes, notamment vis-à-vis de l'étanchéité et de la résistance. Un soin particulier doit être porté sur les matériaux utilisés (caractéristiques de la géomembrane, etc). L'appel à un professionnel peut s'avérer nécessaire pour ce point, voire également pour la réalisation du dispositif.



Mesure alternative : Abattage des arbres isolés situés à une distance inférieure à une fois leur hauteur à maturité, par rapport à l'emprise de la construction (une fois et demi dans le cas de rideaux d'arbres ou d'arbustes). [Voir fiche n°4]

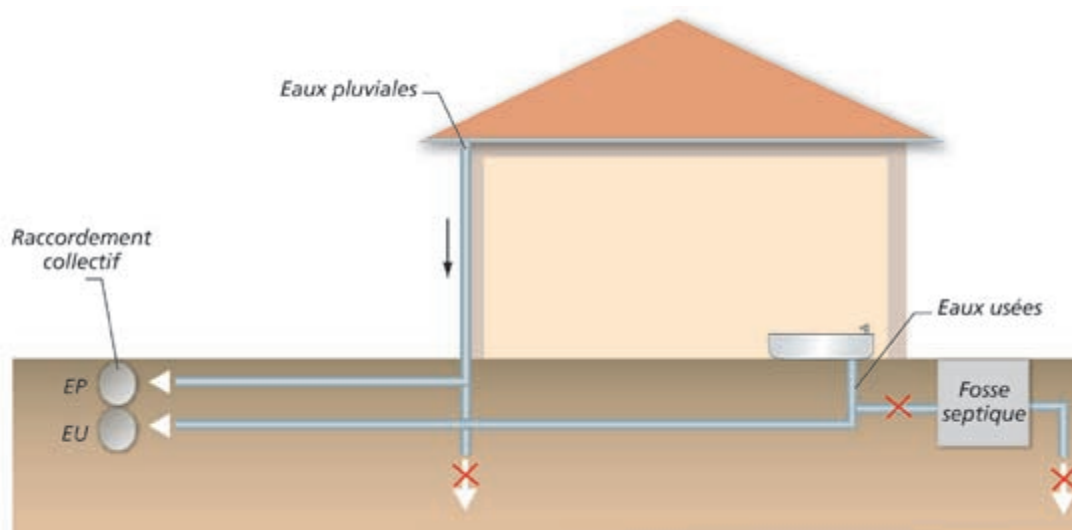


Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de privilégier le rejet des eaux pluviales – EP – (ruissellement de toitures, terrasses, etc.) et des eaux usées – EU – dans les réseaux collectifs (lorsque ceux-ci existent). La ré-infiltration in situ des EP et des EU conduit à ré-injecter dans le premier cas des volumes d'eau potentiellement importants et de façon ponctuelle, dans le second cas des volumes limités mais de façon « chronique ».

Descriptif du dispositif : Il vise, lorsque l'assainissement s'effectue de façon autonome, à débrancher les filières existantes (puits perdu, fosse septique + champ d'épandage, etc.) et à diriger les flux à traiter jusqu'au réseau collectif (« tout à l'égout » ou réseau séparatif).

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités assaini de façon individuelle avec ré-infiltration in situ (les filières avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne sont pas concernées), et situé à distance raisonnable (c'est-à-dire économiquement acceptable) du réseau collectif.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le raccordement au réseau collectif doit être privilégié, sans préjudice des directives sanitaires en vigueur.

Le raccordement nécessite l'accord préalable du gestionnaire de réseau. Le branchement à un réseau collectif d'assainissement implique pour le particulier d'être assujéti à une redevance d'assainissement comprenant une part variable (assise sur le volume d'eau potable consommé) et le cas échéant une partie fixe.



Mesure alternative : En l'absence de réseau collectif dans l'environnement proche du bâti et du nécessaire maintien de l'assainissement autonome, il convient de respecter une distance d'une quinzaine de mètres entre le bâtiment et le(s) point(s) de rejet (à examiner avec l'autorité responsable de l'assainissement).



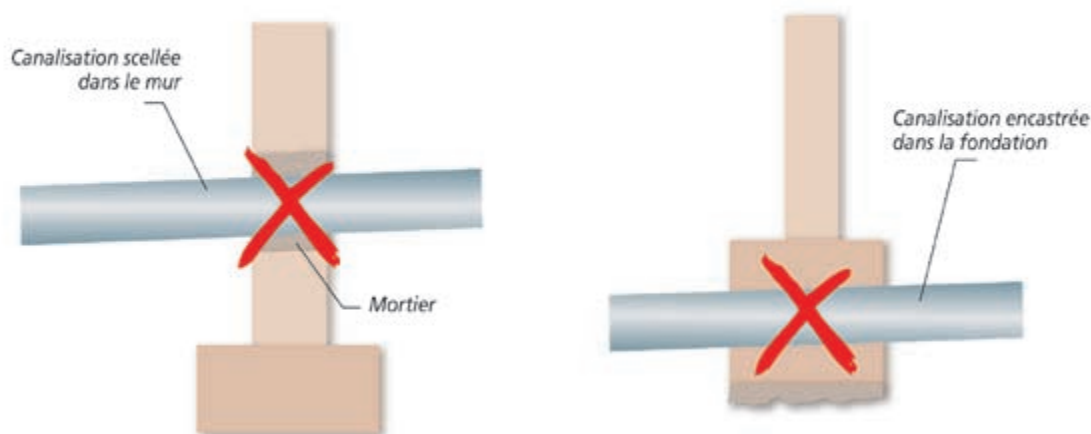
Problème à résoudre : De façon à éviter les variations localisées d'humidité, il convient de s'assurer de l'absence de fuites au niveau des réseaux souterrains « humides ». Ces fuites peuvent résulter des mouvements différentiels du sous-sol occasionnés par le phénomène.

Descriptif du dispositif : Le principe consiste à étanchéifier l'ensemble des canalisations d'évacuation enterrées (eaux pluviales, eaux usées). Leur tracé et leur conception seront en outre étudiés de façon à minimiser le risque de rupture.

Champ d'application : Concerne tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités, assaini de façon individuelle ou collective.

Schéma de principe

Les canalisations ne doivent pas être bloquées dans le gros-œuvre



Conditions de mise en œuvre : Les canalisations seront réalisées avec des matériaux non fragiles (c'est-à-dire susceptibles de subir des déformations sans rupture). Elles seront aussi flexibles que possibles, de façon à supporter sans dommage les mouvements du sol. L'étanchéité des différents réseaux sera assurée par la mise en place notamment de joints souples au niveau des raccordements.

De façon à ce que les mouvements subis par le bâti ne se « transmettent » pas aux réseaux, on s'assurera que les canalisations ne soient pas bloquées dans le gros œuvre, aux points d'entrée dans le bâti.

Les entrées et sorties des canalisations du bâtiment s'effectueront autant que possible perpendiculairement par rapport aux murs (tout du moins avec un angle aussi proche que possible de l'angle droit).

Mesures d'accompagnement : Autant que faire se peut, on évitera de faire longer le bâtiment par les canalisations de façon à limiter l'impact des fuites occasionnées, en cas de rupture, sur les structures proches.

Il est souhaitable de réaliser de façon régulière des essais d'étanchéité de l'ensemble des réseaux « humides ».

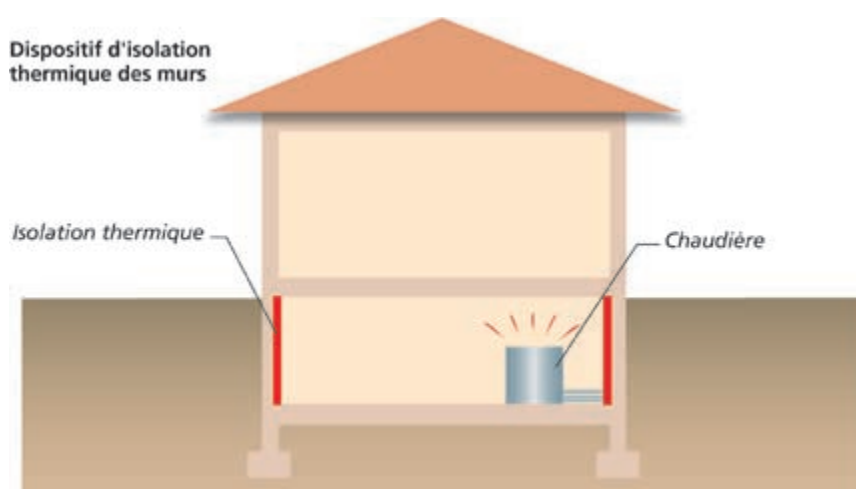


Problème à résoudre : La présence dans le sous-sol d'un bâtiment d'une source de chaleur importante, en particulier d'une chaudière, est susceptible de renforcer les variations localisées d'humidité dans la partie supérieure du terrain. Elles sont d'autant plus préjudiciables qu'elles s'effectuent au contact immédiat des structures.

Descriptif du dispositif : La mesure consiste à prévoir un dispositif spécifique d'isolation thermique des murs se trouvant à proximité de la source de chaleur (limitation des échanges thermiques).

Champ d'application : Concerne tous les murs de la pièce accueillant la source de chaleur, ainsi que toutes parties de la sous-structure du bâtiment au contact de canalisations « chaudes ».

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Dans l'Union Européenne, les produits d'isolation thermique pour la construction doivent posséder la marque CE depuis mars 2003 et respecter les normes EN 13162 à EN 13171 (selon leur nature). Il pourra s'agir de produits standards de type polystyrène ou laine minérale.

Remarque : La loi de finances pour 2005 a créé un crédit d'impôt dédié au développement durable et aux économies d'énergie. Destinée à renforcer le caractère incitatif du dispositif fiscal en faveur des équipements de l'habitation principale, cette mesure est désormais ciblée sur les équipements les plus performants au plan énergétique, ainsi que sur les équipements utilisant les énergies renouvelables. Le crédit d'impôt concerne les dépenses d'acquisition de certains équipements fournis par les entreprises ayant réalisé les travaux et faisant l'objet d'une facture, dans les conditions précisées à l'article 90 de la loi de finances pour 2005 et à l'article 83 de la loi de finances pour 2006 : <http://www.industrie.gouv.fr/energie/developp/econo/textes/credit-impot-2005.htm>

Cela concerne notamment l'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois opaques (planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire ou sur passage ouvert, avec résistance thermique $R \geq 2,4 \text{ M}^2 \text{ K/W}$). Pour choisir un produit isolant, il est important de connaître sa résistance thermique «R» (aptitude d'un matériau à ralentir la propagation de l'énergie qui le traverse). Elle figure obligatoirement sur le produit. Plus «R» est important plus le produit est isolant.

Pour ces matériaux d'isolation thermique, le taux du crédit d'impôt est de 25 %. Ce taux est porté à 40 % à la double condition que ces équipements soient installés dans un logement achevé avant le 1/01/1977 et que leur installation soit réalisée au plus tard le 31 décembre de la 2^e année qui suit celle de l'acquisition du logement.

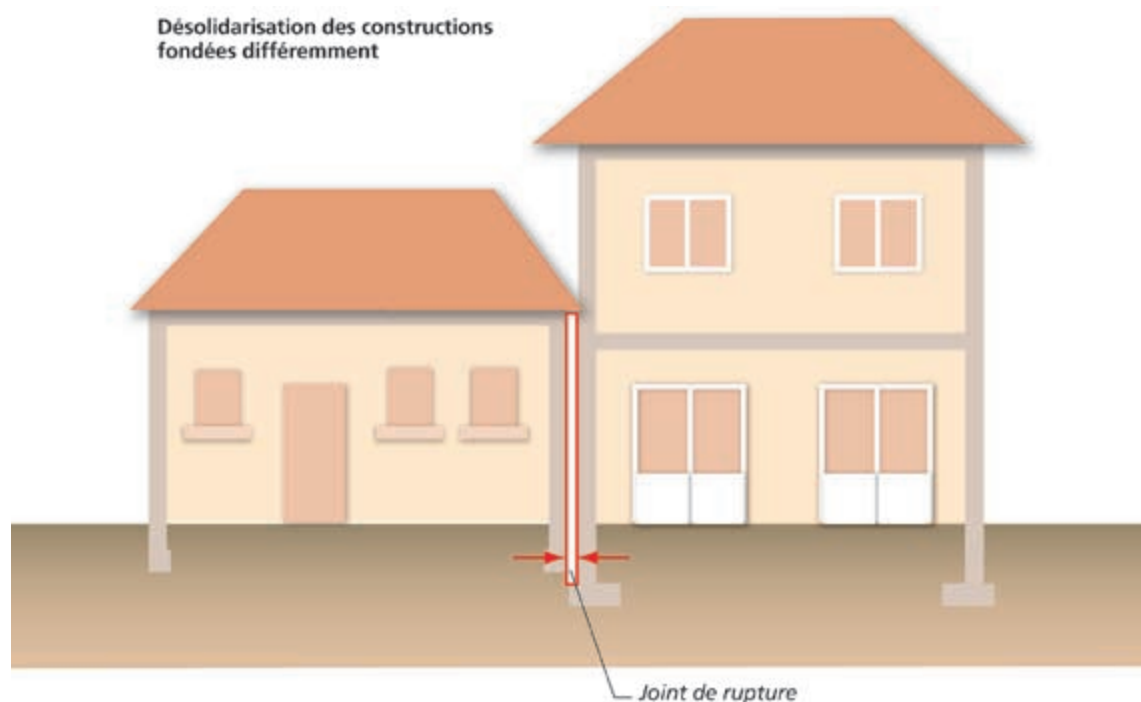


Problème à résoudre : Deux parties de bâtiments accolés et fondés différemment peuvent subir des mouvements d'ampleur variable. Il convient de ce fait de désolidariser ces structures, afin que les sollicitations du sous-sol ne se transmettent pas entre elles et ainsi à autoriser des mouvements différentiels.

Descriptif du dispositif : Il s'agit de désolidariser les parties de construction fondées différemment (ou exerçant des charges variables sur le sous-sol), par la mise en place d'un joint de rupture (élastomère) sur toute la hauteur du bâtiment (y compris les fondations).

Champ d'application : Concerne tous les bâtiments d'habitation ou d'activités présentant des éléments de structures fondés différemment (niveau d'assise, type de fondation) ou caractérisés par des descentes de charges différentes. Sont également concernées les extensions de bâtiments existants (pièce d'habitation, garage, etc.).

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Il est indispensable de prolonger le joint sur toute la hauteur du bâtiment.

À destination du bâti existant : La pose d'un joint de rupture sur un bâtiment existant constitue une mesure techniquement envisageable. Mais elle peut nécessiter des modifications importantes de la structure et s'avérer ainsi très délicate (les fondations étant également concernées par cette opération).

La mesure doit systématiquement être mise en œuvre dans le cadre des projets d'extension du bâti existant.

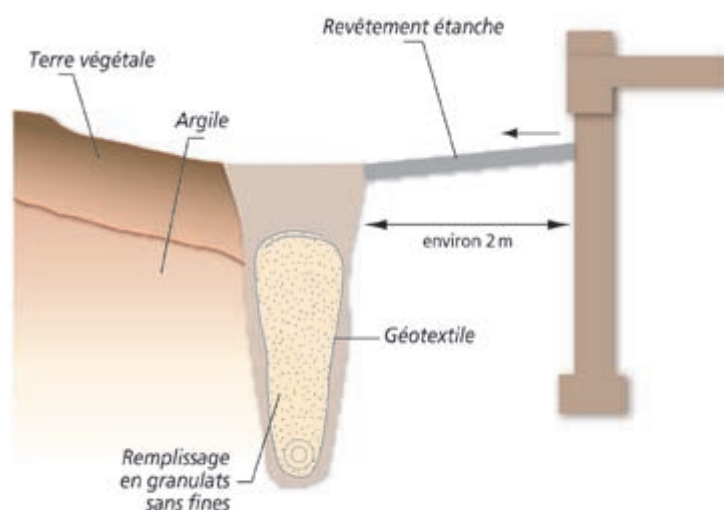


Problème à résoudre : Les apports d'eau provenant des terrains environnants (eaux de ruissellement superficiel ou circulations souterraines), contribuent au phénomène en accroissant les variations localisées d'humidité. La collecte et l'évacuation de ces apports permettent de minimiser les mouvements différentiels du sous-sol.

Descriptif du dispositif : Le dispositif consiste en un réseau de drains (ou tranchées drainantes) ceinturant la construction ou, dans les terrains en pente, disposés en amont de celle-ci. Les volumes collectés sont dirigés aussi loin que possible de l'habitation.

Champ d'application : Concerne sans restriction tout type de bâtiment d'habitation ou d'activités.

Schéma de principe



Conditions de mise en œuvre : Le réseau est constitué de tranchées remplies d'éléments grossiers (protégés du terrain par un géotextile), avec en fond de fouille une canalisation de collecte et d'évacuation (de type « drain routier ») répondant à une exigence de résistance à l'écrasement. Idéalement, les tranchées descendent à une profondeur supérieure à celle des fondations de la construction, et sont disposées à une distance minimale de 2 m du bâtiment. Ces précautions sont nécessaires afin d'éviter tout impact du drainage sur les fondations.

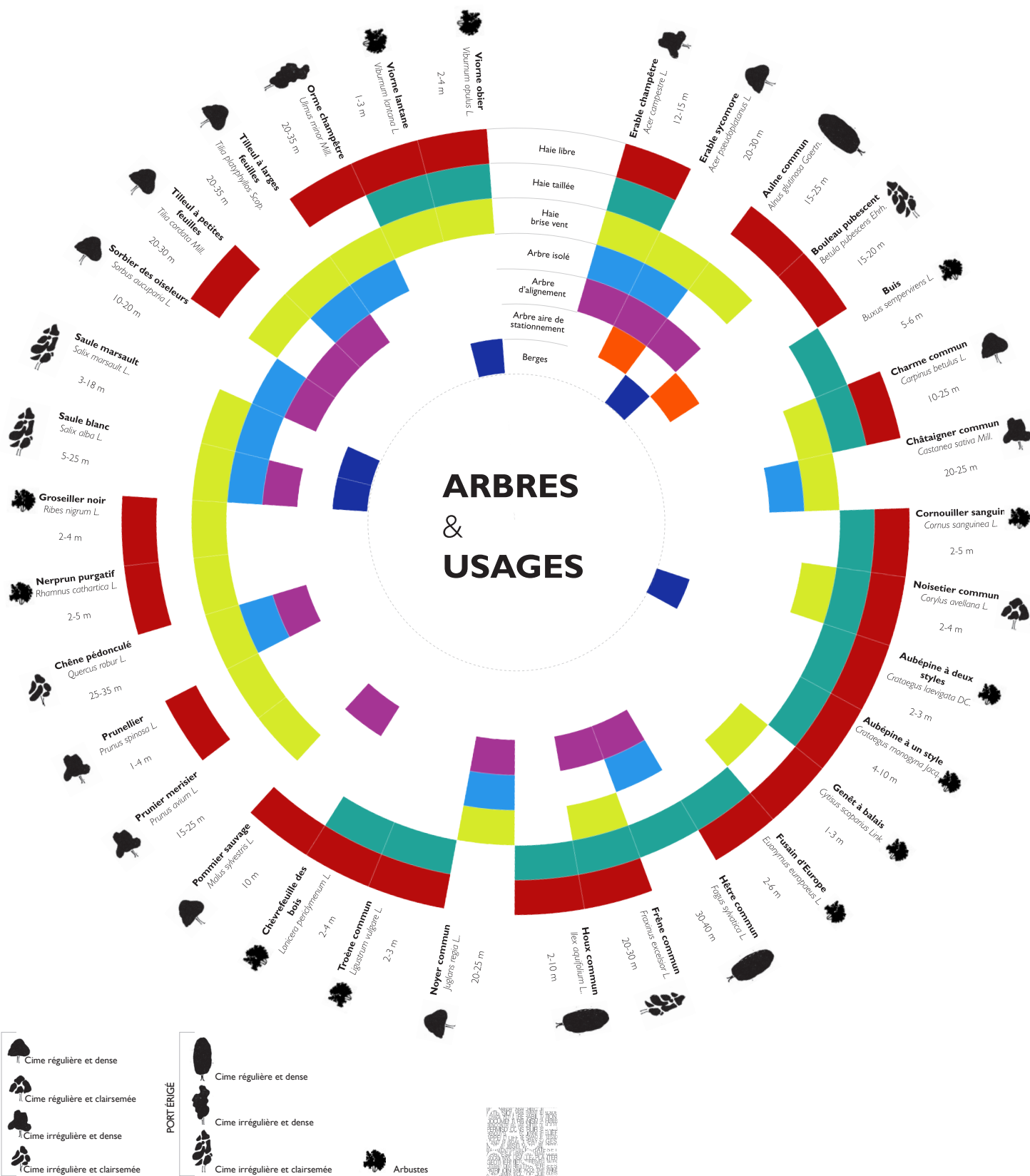
Les règles de réalisation des drains sont données par le DTU 20.1.

 En fonction des caractéristiques du terrain, la nécessité de descendre les drains au-delà du niveau de fondation de la construction peut se heurter à l'impossibilité d'évacuer gravitairement les eaux collectées. La mise en place d'une pompe de relevage peut permettre de lever cet obstacle.

Mesure d'accompagnement : Ce dispositif de drainage complète la mesure détaillée dans la fiche n°3 (mise en place d'une ceinture étanche en périphérie du bâtiment) de façon à soustraire les fondations de la construction aux eaux de ruissellement et aux circulations souterraines.



QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?



QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Un projet d'aménagement paysager fait partie d'un ensemble de plus grande échelle intégrant l'espace bâti, l'environnement, le petit patrimoine...

Avant de réaménager l'entrée d'un village ou la place d'une église, il est utile de prendre du recul vis-à-vis du paysage global du village.

Quelles sont les particularités qui marquent son identité, son caractère individuel qui le rend attirant ?

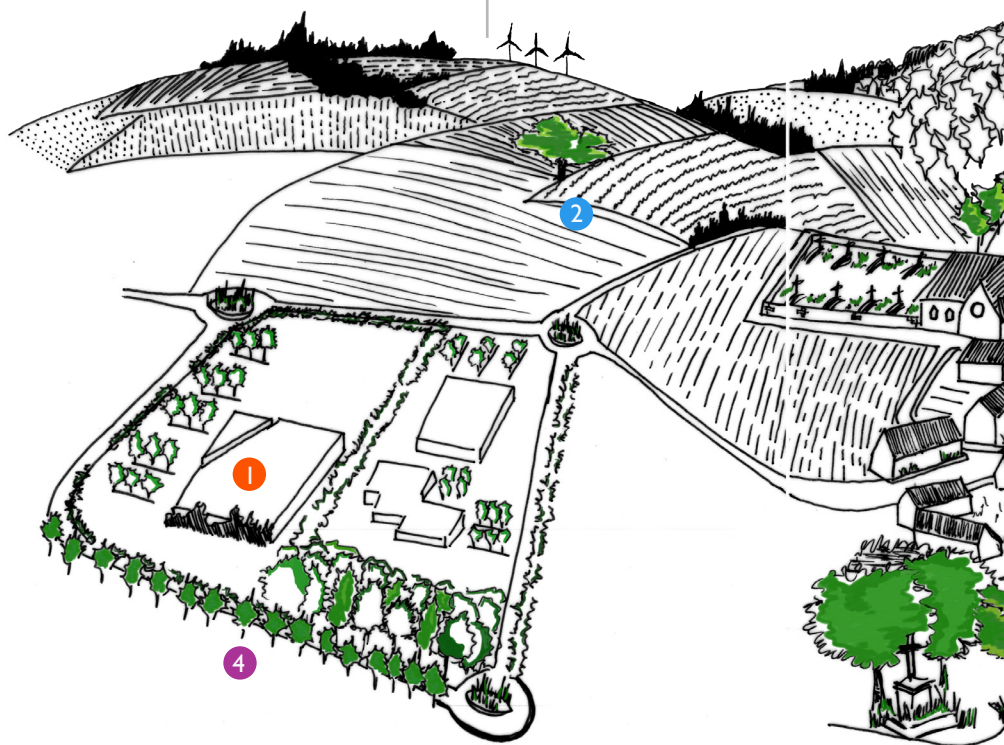
Quelle est l'ambiance générale désirée ?

Quels sont les points noirs à estomper ?

Au contraire quels espaces souhaitez-on conserver ?...

Autant de questions préalables indispensables pour apporter de la cohérence à l'aménagement final.

PAYSAGE DE GRANDES CULTURES



ZONES DE TRANSITION

vergers COUPURE VISUELLE
RÉSEAUX DE HAIES prairies lisières



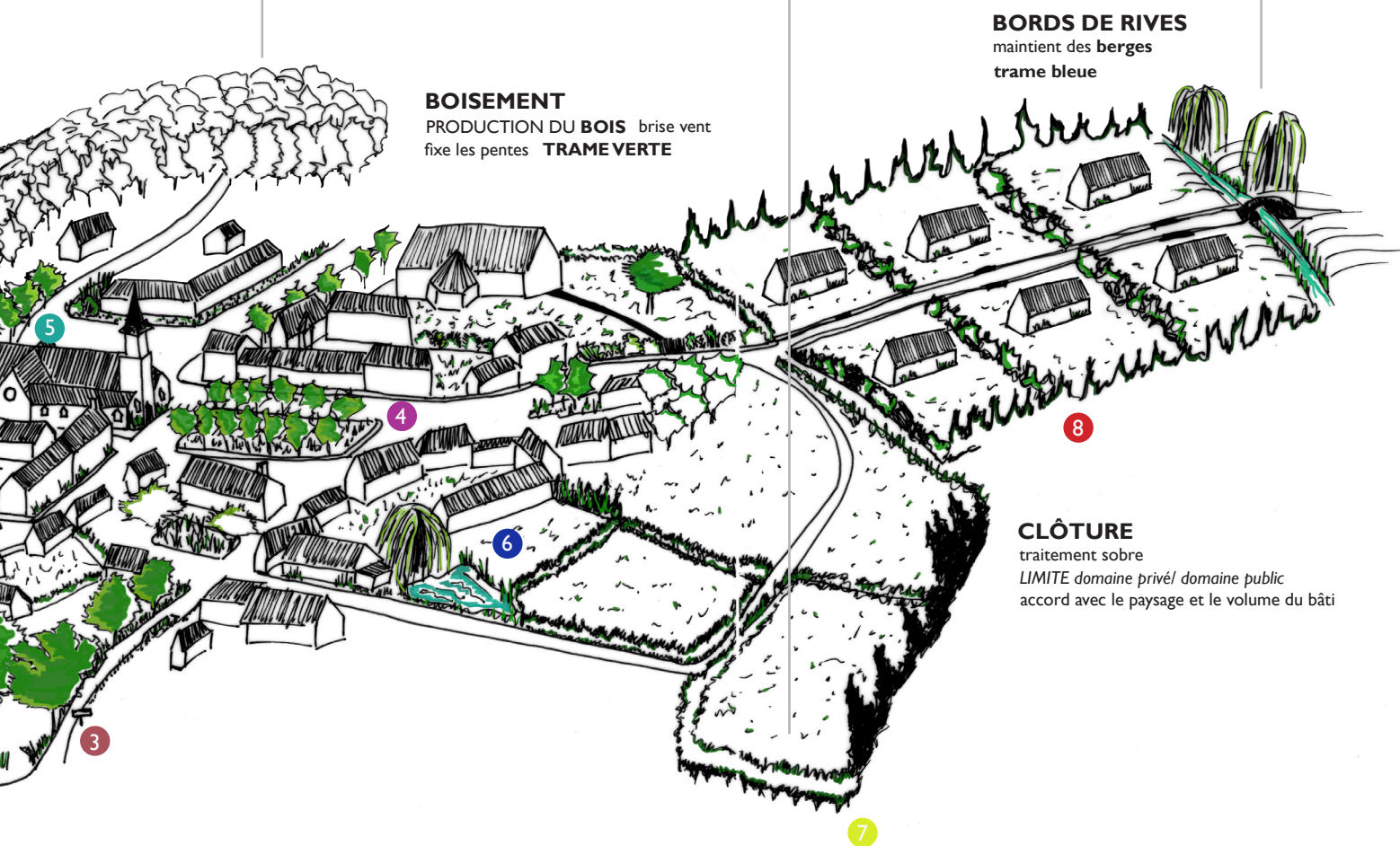
Transition douce Intégration des bâtiments
utiliser des surfaces naturelles **AIRES DE STATIONNEMENT**
ZONE D'ACTIVITÉS Gérer les eaux de ruissellement
Intercaler des espaces plantés d'arbres et d'arbustes

1

PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS

ZONES HUMIDES

PAYSAGE DE BOCAGE





PLACES tradition préservation
ARBRE D'ALIGNEMENT
 souligne une direction met en valeur une entrée de ville

4



accueil
FLEURISSEMENT
 mise en valeur préserver les « usoirs »

5



requalification
MARES rôle environnemental
 bassin d'infiltration Effet tampon en cas de fort épisode pluvieux

6



HAIES clôture **TRAME VERTE**
 limite l'érosion des sols brise vent
 intimité **INTÉGRATION** des bâtiments

7



Donner aux **LOTISSEMENTS** une
 structure semblable à celle du village.

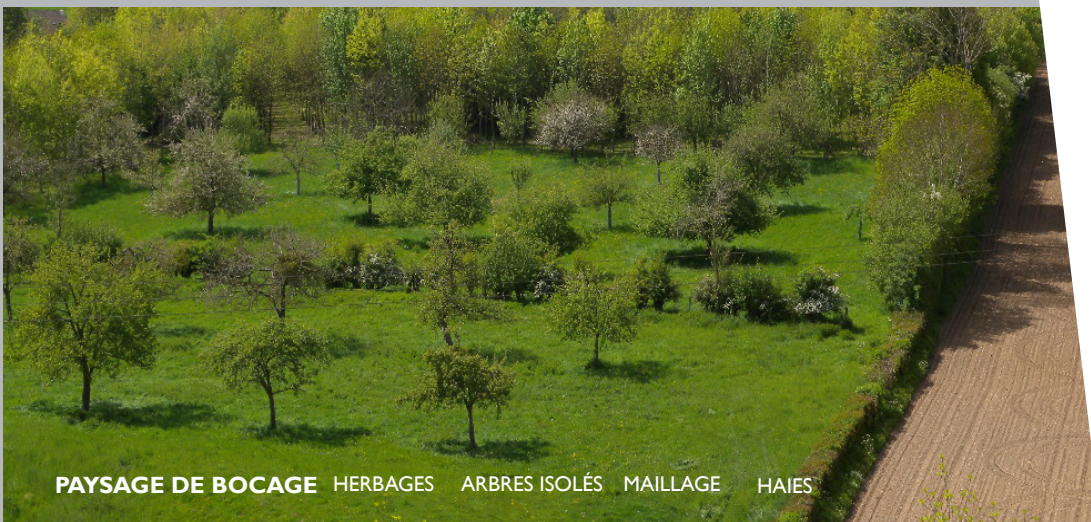
8



PAYSAGE DE MASSIFS FORESTIERS FORÊTS DOMANIALES BOISEMENTS PRIVÉS



PAYSAGE DE GRANDES CULTURES VASTES ÉTENDUES CULTIVÉES OUVERTES



PAYSAGE DE BOCAGE HERBAGES ARBRES ISOLÉS MAILLAGE HAIES



PAYSAGE DE VALLÉES ZONES HUMIDES BOISEMENTS

Document réalisé par le CAUE de l'Oise

Le CAUE de l'Oise est un organisme de conseil qui vous permet de rencontrer gratuitement un architecte pour aborder vos questions d'architecture, d'urbanisme ou d'environnement.

**CONSEIL D'ARCHITECTURE,
D'URBANISME ET DE
L'ENVIRONNEMENT DE L'OISE**

4 rue de l'Abbé du Bos,
60000 BEAUVAIS
03 44 82 14 14
caue60@wanadoo.fr



www.caue60.com

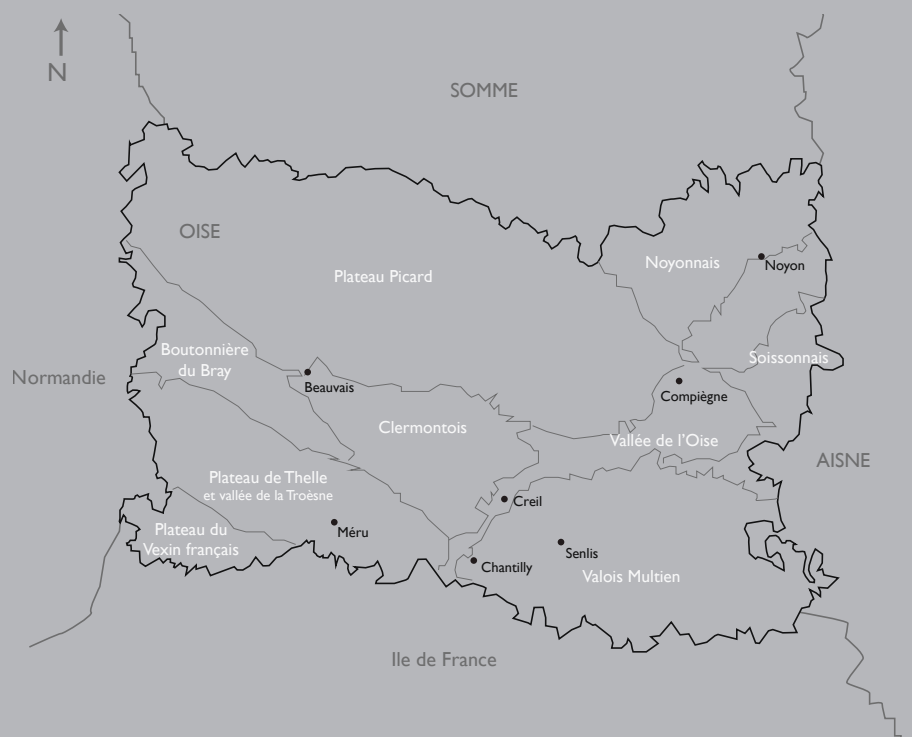
QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

Le végétal n'est pas un élément inerte. C'est un être vivant qui évolue, se transforme, et sur lequel on porte un regard changeant au gré des modes ou des évolutions techniques. Certains végétaux utilisés dans des projets anciens peuvent paraître inadaptés, comme le sont souvent les conceptions de ces espaces dont la forme et la fonction ne correspondent plus aux exigences actuelles.

Ainsi, décideurs et concepteurs sont appelés à relever un double défi : celui de moderniser et d'adapter des aménagements existants devenus obsolètes et celui de concevoir des espaces d'aujourd'hui avec une vision durable sur le long terme.

Le végétal, utilisé à bon escient, est un outil indispensable pour répondre à ces défis.

Cette brochure est un guide simple pour une bonne utilisation de ce matériel vivant, aussi bien dans les nouveaux projets que dans la réhabilitation de projets anciens.



L'Oise est structurée par neuf régions naturelles où s'expriment ses paysages identitaires.



QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

ARBRES

Plus l'arbre est choisi jeune plus il a de chance de reprendre et plus sa croissance est rapide.

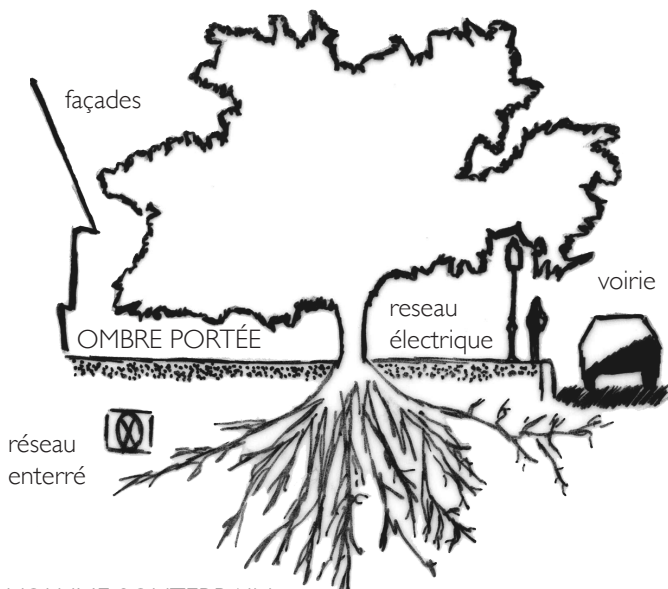
Attention à la qualité lors du choix en pépinière (équilibre entre le système racinaire et le système aérien, absence de nécrose, de partie desséchée...).

Pour les racines nues, limiter le temps entre l'achat et la plantation, protéger les racines du vent du soleil et du froid à l'aide de paille ou d'une bâche.

LE CHOIX DE L'ESSENCE DE L'ARBRE SE FAIT SUIVANT LES CONTRAINTES DES LIEUX.

ARBRE ADULTE

VOLUME AÉRIEN



VOLUME SOUTERRAIN

PLANTATION

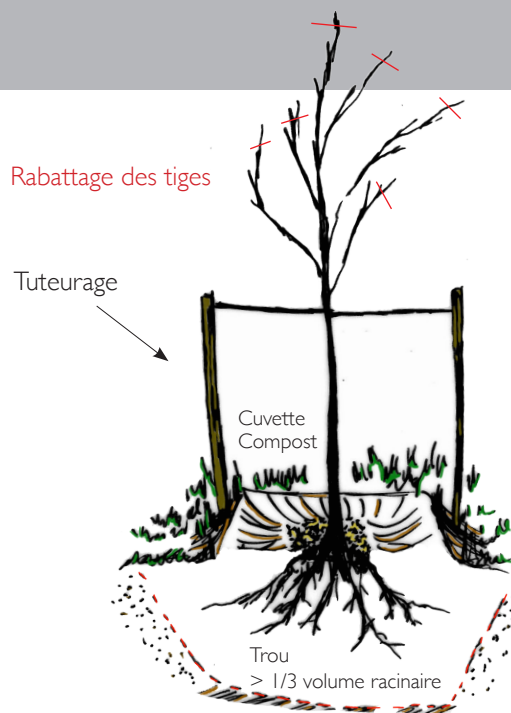
Périodes de plantation

Racines nues : mi-novembre à mi-mars

Végétaux en motte : octobre – fin avril

Végétaux en conteneur : toute l'année.

NE PAS PLANTER SUR UN SOL GELÉ GORGÉ D'EAU.
TOUJOURS ÉLIMINER LE CONTENEUR AVANT LA PLANTATION.



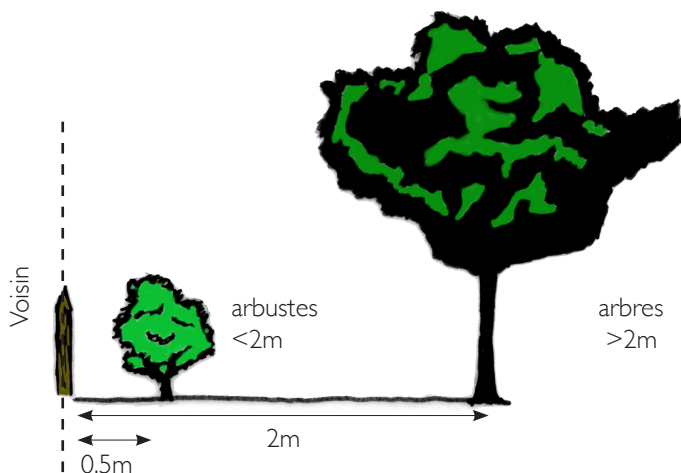
Conteneur: démêler le chignon

Racines nues : rafraîchir les racines par une coupe franche

1. Décompacter la couche profonde du sol à la fourche après avoir mis de côté la terre de surface.
2. Dressez une bonne cuvette, la remplir de compost
3. Planter le jeune plant préalablement praliner, tasser, arroser
4. Couvrir de 20cm de paille puis plus tard de tonte de gazon (à renouveler pendant 2-3ans).

RÉGLEMENTATION

Article 671 du code civil



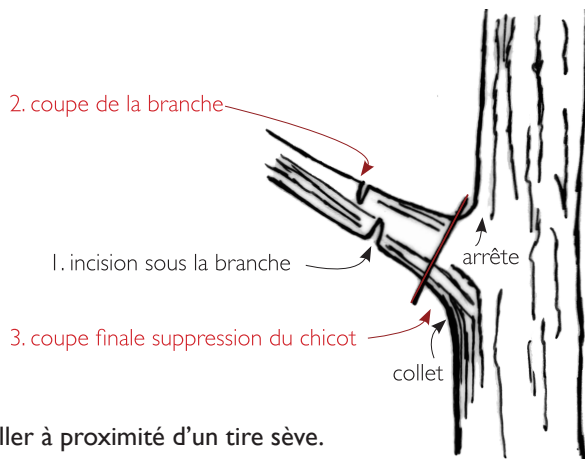
TAILLE

L'arbre est un organisme vivant. Un arbre bien portant n'a pas besoin d'être taillé, c'est une agression qui le fragilise. Elle est réalisée pour adapter le végétal à des contraintes humaines :

- sécurité des usagers et des biens : élimination du bois mort ou risquant de se briser
- volume de l'arbre par rapport à l'espace disponible : conduite puis maintien de l'arbre pour l'adapter au bâti, au réseau aérien...

Période de taille : toute l'année sauf pendant l'apparition et la chute des feuilles.

- Désinfecter les outils avant l'opération pour ne pas transmettre de maladie entre les sujets et réaliser des coupes franches.
- Couper des branches ayant un diamètre inférieur à 5cm.
- Respecter l'emplacement et l'angle de coupe.

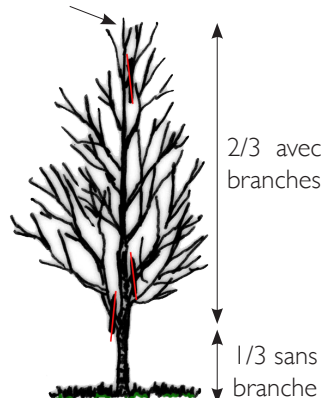


- Tailler à proximité d'un tire sève.



NE PAS ÉLIMINER PLUS DE 30% DU HOUPPIER.

Conserver l'axe central



Taille de formation :

réalisée durant les premières années de croissance pour conduire la silhouette. Elle consiste à éliminer les branches en concurrence avec la flèche et à tailler progressivement les branches basses du tronc.

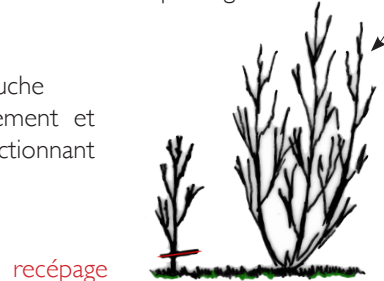
Taille d'entretien : taille douce réalisée seulement si nécessaire.

Recépage : coupe du tronc à moins de 10cm du sol en automne - hiver

Applications :

- former des cépées sur souche
- faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre en sélectionnant la meilleure pousse.

Cépée avec rejets plus vigoureux



Les tailles sévères, suppression du houppier ou sectionnement de branches de grosses sections, altèrent la santé, la solidité et la beauté des arbres.

Une fois mutilé l'arbre n'a plus une forme esthétique. La santé de l'arbre est détériorée de façon irréversible, les plaies de surface importante ne se cicatrisent jamais entièrement car le bois de cœur se trouve infecté par les agents pathogènes : bactéries champignons, insectes...

Des rejets se développeront à la périphérie de la coupe pour faire face aux déficits en réserves en masse foliaire. Ces derniers, ancrés seulement par une fine épaisseur de bois sain, risquent de s'arracher. L'arbre nécessitera des interventions d'entretien fréquentes et un remplacement anticipé. Le coût financier augmente.

AVANT D'ENVISAGER UNE SOLUTION, RÉALISER UN DIAGNOSTIC AUPRÈS D'UN ÉLAGUEUR.

FLEURISSEMENT

On dispose aujourd'hui d'une importante palette végétale en terme de fleurissement.

Plantez de façon raisonnée :

- préférez les plantes vivaces ou les graminées aux annuelles pour limiter l'entretien et l'apport en eau
- évitez l'utilisation excessive de couleurs et de formes qui dévalorise les massifs et brouille la lisibilité des lieux.



GESTION DIFFÉRENCIÉE

C'est quoi ?

Un entretien adapté à chaque espace selon sa nature, son usage et sa fréquentation et qui favorise les méthodes alternatives.

Avantages:

- répond aux préoccupations environnementales (favorise la richesse écologique, raisonne la consommation en eau)
- permet une meilleure gestion des espaces verts, sans augmenter les effectifs, en diminuant les coûts
- améliore la qualité de vie en sensibilisant le public à l'environnement.

En pratique :

On réalise un classement des espaces verts suivant le type de gestion souhaitée.

Charte zéro phyto

La région Picardie encourage l'utilisation des méthodes alternatives dans l'entretien des espaces publics avec la mise en place d'une charte régionale.

Privilégiez les espèces indigènes dans vos plantations et évitez les espèces invasives qui en se propagent et posent des problèmes aux niveaux écologiques, sanitaires et économiques.

Retrouvez la liste des plantes invasives de la région sur le site du Parc Naturel de l'Oise.

PAILLAGE

Les avantages :

- Limite les arrosages : le paillage permet d'absorber l'eau et de conserver l'humidité du sol.
- Évite le désherbage chimique : en empêchant la lumière d'atteindre la surface du sol, il stoppe le développement des adventices.
- Améliore la structure du sol : le paillage organique va se décomposer en humus et enrichir le complexe argilo-humique du sol en augmentant la fertilité.
- Isole thermiquement le sol : régule la température du sol et atténue les risques de gel.

Où ?

Le paillage peut être appliqué partout : au pied des jeunes haies mais aussi des jeunes arbres ou dans les massifs de vivaces et d'annuelles.

Quels matériaux ?

En règle générale, préférez les paillis de sources locales.

- Paillis organiques : composés d'éléments végétaux, ils se dégradent en humus plus ou moins rapidement selon leur concentration en lignine. L'épaisseur de matériaux à étaler dépend de sa densité, de l'opacité et de la rapidité de dégradation.
- Paillis minéraux : élément décoratif, non biodégradables qui contribue au réchauffement du sol. Ils sont donc conseillés pour les plantes qui aiment la chaleur comme les plantes de rocailles.



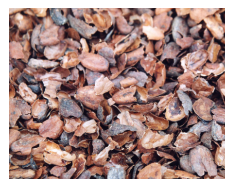
DALLES
durée de vie : 18-36 mois



FIBRES DE BOIS
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 5 cm



PAILLE DE CÉRÉALES
durée de vie : 1 an et plus / épaisseur : 15-20 cm



COQUES DE CACAO
durée de vie : 10 mois / épaisseur <4 cm



DÉCHETS VERTS
durée de vie : 2 à 3 ans / épaisseur 15 cm



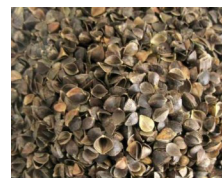
CHANVRE
durée de vie : 2 ans / épaisseur : 3-5 cm



TOILES DE FIBRES VÉGÉTALES
durée de vie : 18 - 24 mois



ÉCORCES DE PIN MARITIME
durée de vie : >3 ans / épaisseur 7-10 cm



COSES DE SARRASIN
durée de vie : 2 ans / épaisseur 3-5 cm

QUELS **VÉGÉTAUX** POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

HAIES



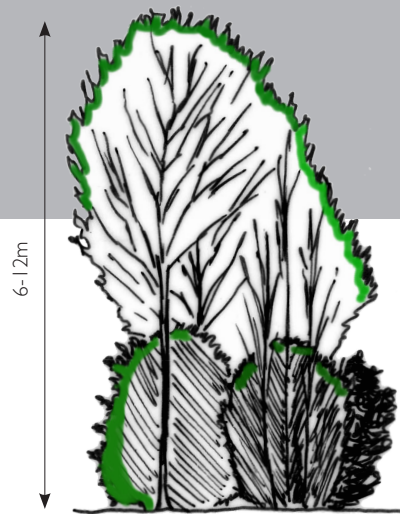
HAIE TAILLÉE

mono spécifique ou association caduques et persistants
taillée sur les trois faces, «mur végétal»



HAIE LIBRE

association de 4 à 8 espèces d'arbustes caduques et persistants
feuillages spécifiques, fleurs, baies, champêtres...



HAIE BRISEVENT

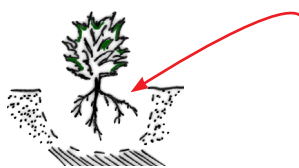
arbustes et arbres
plusieurs étages

Choix des végétaux

- Acheter des « jeunes plants » de 2ans plutôt que de forts sujets, ils coûtent 5 à 20 fois moins chers et assureront une meilleure reprise ; racines nues pour les caducs, godets pour les persistants.
- Protéger les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé.

ETAPES DE PLANTATION

Le travail du sol ne se fait pas la veille de la plantation, mais plusieurs semaines à l'avance.



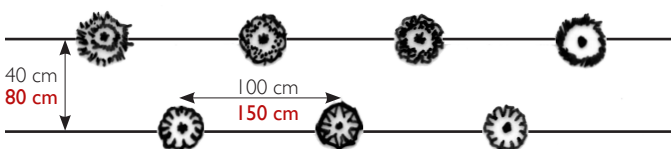
JEUNES SUJETS : 50-60cm de diamètre et de profondeur
GROS SUJETS : 1m de diamètre et 0.80m de profondeur

1. Travailler le sol en profondeur sur 1,50m-2m de large mais sans le retourner, pour l'aérer, l'ameublir et permettre la pénétration des racines. Former une surface légèrement concave qui permettra une meilleure récupération des eaux de pluie.

2. Dès l'été couvrir la bande par un épais paillage sur 15 à 20cm d'épaisseur composé de paille ou de tonte de gazon. Ils seront décomposés pendant l'hiver par la faune du sol.

3. Octobre-Novembre

Piqueter selon le schéma de plantation.



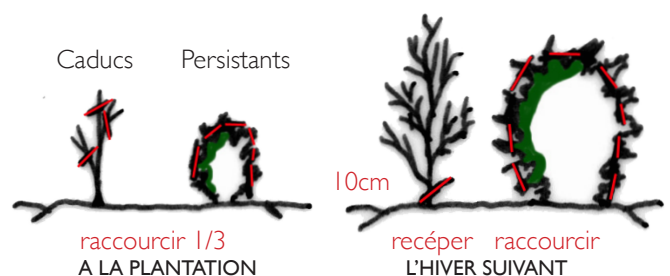
Haie taillée
Haie libre

4. Praliner les racines des plants à racines nues avec un mélange: 1/3 eau - 1/3 argile - 1/3 bouse fraîche
Plonger les plants en godets dans un sceau d'eau quelques minutes avant de les dépoter. Retirer le filet des mottes. Couper les racines nues brisées.

5. Ameublir le sol. Planter avec un transplantoir, tasser et arroser aussitôt

6. Couvrir avec un paillage naturel.

TAILLE



Attention certains arbustes comme le Lilas ne supportent pas le rabattage.

Taille 3 faces



Elaguage Recépage après 3 ans

