

PLAN LOCAL D'URBANISME

14U24

Rendu exécutoire
le



DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Date d'origine :
Février 2026

4

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Mai 2025**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Février 2026**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

PLAN LOCAL D'URBANISME

14U24

Rendu exécutoire
le



RÈGLEMENT

Date d'origine :

Février 2026

4f

ARRÊT du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Mai 2025**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **26 Février 2026**

Urbanistes :

Mandataire : **ARVAL**

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
ZONE UA	9
ZONE UB	21
ZONE UC	33
ZONE UD	41
ZONE UV	54
ZONE UE	66
ZONE UP	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER	82
ZONE 2AUR	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	85
ZONE A	86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	94
ZONE N	95
ANNEXES	105

TITRE I

Dispositions générales

A - EFFETS DU PLU

PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-51 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, et R.111-31 à R.111-51 qui restent en vigueur.

b) Aux termes de l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme « *L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. [...] L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable* ».

c) Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes, ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent, figurent dans les annexes au Plan Local d'Urbanisme.

PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

EDIFICATION DE CLOTURES

En application de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

TRAVAUX DE RAVALEMENT

En application de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable les travaux de ravalement dans les zones qu'elle aura délimitées (tout ou partie du territoire), étant rappelé que la déclaration préalable est exigée dans les périmètres de protection des monuments historiques, ainsi que dans les sites classés ou inscrits.

LOTISSEMENT ET PERMIS VALANT DIVISION

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 de la présente sous-section (2.1) sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} mars 2020)

Article L.152-1

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Article L.152-2

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants. »

DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Extraits du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1^{er} mars 2020)

Article L.152-3

« Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme :

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

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

Article L.152-4

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

Article L.152-5

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;

b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ;

c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ;

d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code.

Article L.152-6

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L.151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L.611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »

B - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune nouvelle de Bornel. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (documents n°5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g et 5h).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zone agricole (indicatif A), et en zone naturelle (indicatif N) ; leurs délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).

En outre, les documents graphiques font apparaître :

- les terrains classés comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme (EBC),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les sites soumis à des obligations de dépollution,

- le secteur soumis à un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme,
- les secteurs soumis à des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (document n°4),
- la végétation à conserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- les murs à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- le petit patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les sections de voie ne pouvant constituer un accès à de nouvelles constructions.

C - REGLEMENT DU PLU ET AUTRES REGLEMENTATIONS

Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.

Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.

Les projets de construction, d'installation, d'aménagement envisagés sur la commune, outre les dispositions du PLU, devront également tenir compte des dispositions réglementaires relevant d'autres législations (code de l'habitat et de la construction, code de la voirie routière, etc.), notamment en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite dans les projets d'aménagement (y compris sur les espaces publics) et de production de logements.

Au titre des Servitudes d'Utilité Publique liés à la présence d'un Monument Historique classé, l'Architecte des Bâtiments de France peut recommander des prescriptions architecturales spécifiques plus contraignantes que celles énoncées dans le règlement du PLU.

Il est rappelé que les emprises concernées par un Secteur d'Information sur les Sols sont soumises aux dispositions de l'article L.556-2 du code de l'Environnement, obligeant notamment à la réalisation d'une étude des sols préalables à tout projet de construction ou de lotissement.

S'appliquent, sur la commune, les servitudes de visibilité au titre du code de la voirie routière et une consultation de la SNCF pour tous travaux et aménagements aux abords du passage à niveau. S'appliquent également les servitudes d'utilité publique (T1) relatives au chemin de fer.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Zone UA : zone urbaine ancienne qui correspond au centre-ville (Bornel) et englobe le plus souvent de l'habitat ancien à l'alignement mais aussi des équipements, des services et des commerces. La densité du bâti est assez élevée.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions sur sous-sol ;
- les constructions et installations à usage d'exploitation forestière ;
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- les constructions et installations à usage artisanal ;
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 80 m² ;
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions neuves destinées à des activités de bureaux ou de services (hors santé) dans la mesure où la surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
- par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 12 m² ;
- par unité foncière, sont en plus autorisées les constructions annexes isolées d'une habitation, dès lors que l'emprise au sol totale est limitée à 40 m² cumulés (sauf pour les piscines).
- Suivant les dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les locaux voués à une activité commerciale, existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, conserveront cet usage ou ne pourront faire l'objet d'un changement de destination que vers une activité de bureaux, de services, ou encore à usage d'équipements.

- En outre, dans le secteur soumis à l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global suivant les dispositions de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations ne devront pas avoir une superficie supérieure à 12 m² d'emprise au sol.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement), au moins pour les habitations, sur les terrains concernés par un aléa moyen à fort.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section (2.1) ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions à destination d'activités ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations, non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers), est fixée à 4,50 m au faîtage, réduite à 3,50 mètres pour l'abri de jardin ou encore le bûcher.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 m au faîtage, sans excéder R+2+C.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées à l'alignement, en particulier sur les parcelles comprises entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement. L'alignement pris en considération est celui de la voie ouverte à la circulation publique desservant la construction dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies.

Une autre disposition peut être adoptée :

- dans les portions de rue où les constructions existantes sont implantées en retrait de l'alignement ;
- si le projet concerne la construction d'une annexe à une habitation ;
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation, l'extension ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas implantée à l'alignement ;
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie (exemple : présence d'un mur aligné sur la rue).

Dans les cas cités ci-avant, le retrait par rapport à l'alignement sera d'au moins 5 m par rapport à l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait de moins de 5 m, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de **20 m** de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée. La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension des habitations existantes avant l'entrée en vigueur du présent document, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (sans logement supplémentaire)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demie-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 m. Cette distance est ramenée à 1 m pour les abris de jardin de moins de 5 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de **10 m** des berges d'un cours d'eau.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'emprise du domaine public ferroviaire.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à au moins 15 mètres entre deux habitations.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à moins de 4 m d'une construction existante à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons, document annexé au présent règlement, ainsi que le nuancier de couleur ci-annexé.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois,...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.). Les façades en pierres appareillées donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Les façades en briques rouges vieilles donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Les modénatures existantes traditionnelles en pierres naturelles de pays ou briques rouges vieilles seront conservées au moins pour les façades alignées sur l'espace public.

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins rappelant la pierre calcaire locale suivant les teintes du nuancier de couleur ci-annexé.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

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

Les façades ou pignons donnant sur l'espace public des nouvelles constructions seront composés d'éléments en pierres de taille ou en briques rouges vieilles (soubassement, encadrement des ouvertures, pierre d'angle, corniche, bande de parement, etc.).

Baies

Les baies seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum). Toutefois les baies vitrées ne répondant pas à ces proportions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Les vitrines des commerces et autres activités dotées d'une vitrine, situées en pied d'immeuble, ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Menuiseries

Les volets des baies principales de la façade (ou pignon) donnant sur la rue qui dessert le terrain, seront à un ou deux pans ouvrant à la française ou coulissant, nécessairement en bois peints selon les teintes de la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. L'installation de volets roulants (coffre non visible depuis la voie publique) reste possible si les volets à battants existants sont conservés ou installés.

Sur les autres parties de la construction, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques au moins sur les constructions nouvelles. Sur les parties visibles depuis la rue d'une construction existante, en cas d'impossibilité technique à intégrer le coffre du volet roulant dans la construction, celui-ci sera sans débord par rapport à l'encadrement de la baie avec pose d'un bandeau de dissimulation du coffre, bandeau de la même teinte que celle de la façade de la construction.

Les volets et menuiseries (hors porte d'entrée principale et hors ferronnerie) auront une teinte unique respectant le nuancier traditionnel de la commune (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette de recommandations architecturales et au nuancier de couleur ci-annexé). En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans la plaquette de recommandations architecturales, la teinte blanche étant également autorisée.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits sur les parties de la construction situées côté rue. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront fins et simples.

Vérandas

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

Toitures

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses végétalisées, la pente des toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

Des pentes plus faibles pourront être autorisés dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Le toit-terrasse est autorisé uniquement sur l'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol d'une construction et ne dépassera pas le rez-de-chaussée du bâtiment.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée. L'annexe qui est implantée parallèlement à la limite séparative, aura une hauteur limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente.

A l'exception des vérandas, des abris de piscine et des toitures terrasses végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, d'ardoises ou de tuiles de teinte ardoise en pose droite. Le zinc est autorisé en élément de toiture.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, jacobine (à bâtière) et pendante. Les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 25% du pan de la toiture. Les châssis de toiture seront intégralement encastrés au versant de la toiture. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits d'évacuation ne seront pas apparents sur la façade de la construction (pas de tubage en inox ou métallique visible de l'extérieur). Les sorties de ventilation (ou équivalent) en toiture seront de même teinte que les matériaux de couverture.

Annexes

Les annexes (hors piscine et abri de jardin) seront construites en harmonie de matériaux et de couleurs avec ceux de la construction principale.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 30° si elle est accolée au bâtiment principal ou 35° dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les abris de jardin seront constitués de clins de bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire, ou d'une couverture végétalisée.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole,
- aux clôtures répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique,...).

- Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront minérales. Leur hauteur n'excèdera pas 2 m.

Les clôtures sur rue seront composées d'un mur plein réalisé soit à l'aide de pierre calcaire taillée, soit de briques en terre cuite rouge pleines flammées.

Elles pourront également comporter des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité ton pierre calcaire et une finition de type « gratté fin ». Dans ce cas, l'utilisation de briques rouges en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire, est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chaperon, soubassement, etc.).

- Autres clôtures

Les clôtures en limites séparatives seront constituées, soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux, soit de haies composées d'essences locales, ou de grillage.

Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture et qu'ils sont visibles depuis la rue.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives d'un terrain recevant ou pouvant recevoir une habitation, dans un caisson insonorisé nécessairement implanté au sol, avec le flux orienté vers le jardin de la propriété qui les reçoit.

Protections

Les éléments identifiés au règlement graphique pour des motifs historiques, architecturaux ou patrimoniaux, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont à préserver tout en autorisant leur entretien normal.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, devront couvrir au moins 30% de la surface totale du terrain.

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée à usage d'habitation, si celle-ci comporte un ou des espaces communs (plantés ou de récréation), ceux-ci seront de préférence ouverts sur l'espace public.

2.4. Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de création de nouveaux logements et en cas de division de bâtiments existants.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris lors de la transformation d'un bâtiment existant en logements) :

- . 1 place de stationnement non couverte par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places non couvertes par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (au moins 1 place pour vélo par logement).

Tout lotissement, opération groupée ou programme de construction comportant plus de 3 logements doit être accompagné d'aires de stationnement réservées aux visiteurs à raison d'1 place pour 3 logements autorisés.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de restauration :

- . 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant, avec au minimum 2 places par établissement.

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

- . 1 place de stationnement par chambre.

- pour les autres établissements à usage d'activités :

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement pour le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui seraient réalisés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent PLU.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 15 m² par place.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique carrossable ouverte à la circulation.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Voirie

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

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

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements doivent être dimensionnés, a minima, pour une pluie de retour 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par l'étude de gestion des eaux pluviales (figurant en pièce 6b du dossier PLU).

Electricité

En cas de création de voies nouvelles, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, en cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés en souterrain depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UB

Zone UB : zone urbaine d'habitat mixte dans laquelle des séquences d'habitat ancien à l'alignement côtoient de l'habitat plus récent édifié en recul des voies. La zone UB couvre quelques sections le long de la RD 923 à Fosseuse.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions sur sous-sol dans l'emprise des secteurs de nappe subaffleurante et d'aléa fort à très forts de remontée de nappe (suivant la cartographie annexée au présent règlement) ;
- les constructions et installations à usage d'exploitation forestière ;
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage artisanal dont la superficie totale excède 100 m² (elles sont interdites dans le secteur UBa) ;
- les constructions à usage d'activités de services dont la superficie totale excède 100 m² (elles sont interdites dans le secteur UBa) ;
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 80 m² (elles sont interdites dans le secteur UBa) ;
- les hôtels ;
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement ;
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Par unité foncière, sont autorisées, en tenant compte de l'existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, les constructions annexes isolées d'une habitation, dès lors que l'emprise au sol totale est limitée à 40 m² cumulés (sauf pour les piscines), ainsi qu'un abri de jardin limité à 12 m² d'emprise au sol (réduite à 9 m² dans le secteur UBa).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section (2.1) ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain. Elle est réduite à 30% de la surface totale du terrain, dans le secteur UBa.

L'emprise au sol des constructions à destination d'activités ne doit pas dépasser 70 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations, non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, ...), est fixée à 4,50 m au faîtage (5 mètres dans le secteur UBa) et à 3,50 mètres pour les abris de jardin et bûchers.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 m au faîtage.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait de moins de 5 m, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial. Dans le secteur UBa, l'extension d'une construction existante ne doit pas conduire à réduire le retrait existant de la construction par rapport à la voie publique.

La profondeur maximale d'implantation d'une nouvelle habitation (les annexes à l'habitation ne sont pas concernées) ou de transformation en habitation (les annexes à l'habitation ne sont pas concernées) d'une construction existante, est fixée à 25 mètres par rapport à la voie publique qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules. Une extension d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU et située à plus de 25 mètres de la voie publique qui la dessert, reste possible dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, sans création de logement supplémentaire.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, sauf dans le secteur UBa où un retrait d'au moins 3 mètres d'une des limites séparatives latérales est imposé.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. Cette distance est ramenée à 1 m pour les abris de jardin de moins de 9 m². Dans tous les cas, les piscines seront implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m. Cette distance est portée à 15 m au minimum entre deux habitations.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à moins de 3 m d'une construction existante à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés à l'arrière des habitations.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons, document annexé au présent règlement, ainsi que le nuancier de couleur ci-annexé.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois,...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.). Les façades en pierres appareillées donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Les façades en briques rouges vieilles donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Les modénatures existantes traditionnelles en pierres naturelles de pays ou briques rouges vieilles seront conservées au moins pour les façades alignées sur l'espace public.

Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins rappelant la pierre calcaire locale, suivant les teintes du nuancier de couleur ci-annexé.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

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

Les façades ou pignons donnant sur l'espace public des nouvelles constructions seront composés d'éléments en pierres de taille et/ou moellons, ou en briques rouges vieilles (soubassement, encadrement des ouvertures, parements, etc.).

En dehors, des façades existantes donnant sur la rue, réalisées en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges apparentes, l'utilisation du bois et du bardage bois (et composite) est autorisée s'il est peint suivant une des teintes du nuancier de couleur ci-annexé. Les rondins apparents sont interdits.

D'autres formes architecturales restent autorisées sur la façade située à l'arrière de la construction par rapport à la rue, ainsi que pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

Baies

Les baies (en dehors des portes de garages ou encore des ouvertures dans le soubassement) seront plus hautes que larges ($H \geq L \times 1,3$ minimum). Toutefois les baies vitrées ne répondant pas à ces proportions peuvent être autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles de la voie publique.

Les vitrines des commerces et autres activités dotées d'une vitrine, situées en pied d'immeuble ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Menuiseries

Les volets des baies principales de la façade (ou pignon) donnant sur la rue qui dessert le terrain, seront à un ou deux pans ouvrant à la française ou coulissant, nécessairement en bois peints selon les teintes de la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. L'installation de volets roulants (coffre non visible depuis la voie publique) reste possible si les volets à battants existants sont conservés ou installés.

Sur les autres parties de la construction, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques au moins sur les constructions nouvelles. Sur les parties visibles depuis la rue d'une construction existante, en cas d'impossibilité technique à intégrer le coffre du volet roulant dans la construction, celui-ci sera sans débord par rapport à l'encadrement de la baie avec pose d'un bandeau de dissimulation du coffre, bandeau de la même teinte que celle de la façade de la construction.

Les volets et menuiseries (hors porte d'entrée principale et hors ferronnerie) auront une teinte unique respectant le nuancier traditionnel de la commune (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette de recommandations architecturales et au nuancier de couleur ci-annexé). En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans la plaquette de recommandations architecturales, la teinte blanche étant également autorisée.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits sur les parties de la construction situées côté rue. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront fins et simples.

Vérandas

Les vérandas sont autorisées à condition d'être réalisées en façade arrière de la construction et d'être invisibles de la voie qui dessert ladite construction.

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Les éléments vitrés entrant dans la composition des vérandas seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

Toitures

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses végétalisées, la pente des toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.

Des pentes plus faibles pourront être autorisés dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Le toit-terrasse est autorisé uniquement sur l'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol d'une construction et ne dépassera pas le rez-de-chaussée du bâtiment.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée. L'annexe qui est implantée parallèlement à la limite séparative, aura une hauteur limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente.

A l'exception des vérandas, des abris de piscine et des toitures terrasses végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, d'ardoises ou de tuiles de teinte ardoise en pose droite. Le zinc est autorisé en élément de toiture.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, jacobine (à bâtière) et pendante. Les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 25% du pan de la toiture. Les châssis de toiture seront intégralement encastrés au versant de la toiture. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits d'évacuation ne seront pas apparents sur la façade de la construction (pas de tubage en inox ou métallique visible de l'extérieur). Les sorties de ventilation (ou équivalent) en toiture seront de même teinte que les matériaux de couverture.

Annexes

Les annexes (hors piscine et abri de jardin) seront construites en harmonie de matériaux et de couleurs avec ceux de la construction principale.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 30° si elle est accolée au bâtiment principal ou 35° dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les abris de jardin seront constitués de clins de bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire, ou d'une couverture végétalisée.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole,
- aux clôtures répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique,...).

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

- Clôtures sur rue

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront constituées :

. soit d'un mur plein, soit d'un muret de soubassement de 0,80 m à 1 m de hauteur, nécessairement réalisé en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieilles ou en matériaux enduits suivant les teintes du nuancier de couleur. L'utilisation de briques rouges en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire, est autorisée pour réaliser des rappels (piliers, chaînage, chaperon, etc.) sur la partie du mur traitée en matériaux enduits. Le muret de soubassement sera surmonté d'une barrière en bois (ou matériau composite) ou en PVC, d'un barreaudage (y compris l'aluminium).

. soit d'un grillage doublé ou non de haies taillées composées d'essences locales, le grillage pouvant être doublé de panneaux occultants ajourés.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront réalisés suivant les mêmes règles que celles admises pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret de soubassement est limitée à 1 mètre au maximum.

Pour les parties de terrain donnant sur la zone agricole (A) ou la zone naturelle (N), les clôtures seront à dominante végétale et composées d'essences locales.

Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture et qu'ils sont visibles depuis la rue.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives d'un terrain recevant ou pouvant recevoir une habitation, dans un caisson insonorisé nécessairement implanté au sol, avec le flux orienté vers le jardin de la propriété qui les reçoit.

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

L'élément de patrimoine bâti n°5 identifié au règlement graphique est protégé en tant qu'élément du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les façades et pans de toiture visibles de la rue doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, pans de bois, tuiles, etc.). Toute modification de ces façades et toitures doit respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). La destruction volontaire d'éléments décoratifs présents sur les façades est interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation rendue nécessaire pour la mise aux normes des constructions (accessibilité, sécurité, etc.).

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. La plantation d'au moins un arbre est obligatoire pour 300 m² de surface libre de construction.

Sur les terrains de moins de 600 m² dont la destination principale est l'habitat, au moins 40% de l'emprise totale du terrain restera non imperméabilisée, traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) avec possibilité de stationnement sur cette partie traitée en pleine terre. Sur un terrain de plus 600 m² de superficie totale dont la destination principale est l'habitat, au moins 50% de l'emprise totale restera non imperméabilisée, traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer aux plaquettes annexées au présent règlement.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

2.4. Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de création de nouveaux logements et en cas de division de bâtiments existants.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris lors de la transformation d'un bâtiment existant en logements) :

- . 1 place de stationnement non couverte par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places non couvertes par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (au moins 1 place pour vélo par logement).

Tout lotissement, opération groupée ou programme de construction comportant plus de 3 logements doit être accompagné d'aires de stationnement réservées aux visiteurs à raison d'1 place pour 3 logements autorisés.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage de restauration :

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant, avec au minimum 2 places par établissement.

- pour les constructions à usage d'hébergement touristique :

. 1 place de stationnement par chambre.

- pour les autres établissements à usage d'activités, à l'exception des constructions d'exploitation agricole :

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

Toutefois, il n'est pas exigé de places de stationnement pour l'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui seraient réalisés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 15 m² par place, avec un minimum de 6 mètres de dégagement (sauf pour les places de jour, entendu comme étant directement accessibles depuis la voie, sans portail).

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique carrossable ouverte à la circulation.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Aucune construction nouvelle ne peut être desservie par les sections de voies identifiées au règlement graphique.

Voirie

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

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

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire pour les établissements produisant des eaux usées non domestiques. Cependant dans le cas où ils ne sont pas raccordés, ils doivent posséder des ouvrages de prétraitements et de traitements des eaux usées adaptés à leurs rejets d'activités.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements doivent être dimensionnés, a minima, pour une pluie de retour 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par l'étude de gestion des eaux pluviales (figurant en pièce 6b du dossier PLU).

Electricité

En cas de création de voies nouvelles, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, en cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés en souterrain depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UC

Zone UC : zone urbaine d'habitat collectif qui couvre, dans la ville de Bornel, les secteurs recevant des immeubles collectifs de plusieurs étages (clos d'Outreville, rue de l'Aulnaie, chemin de la Pompe).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions sur sous-sol ;
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations à usage artisanal, de bureaux et de services ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement ;
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

- par unité foncière vouée à l'habitation, un abri de jardin par logement dans la limite de 9 m² d'emprise au sol.
- les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement), au moins pour les habitations, sur les terrains concernés par un aléa moyen à fort.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les

secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section (2.1) ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

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

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3,50 m au faîtage. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 m, sans excéder R+2+C ou R+3.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m de l'emprise de la VC n°3 (rue du 11 Novembre).

Aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'emprise de la voie qui dessert le terrain.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. Cette distance est ramenée à 1 m pour les abris de jardin.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 3 m, réduite à 1 m pour un abri de jardin limité à 5 m² d'emprise au sol.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions qui existent dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons, document annexé au présent règlement, ainsi que le nuancier de couleur ci-annexé.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois,...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les vérandas.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins rappelant la pierre calcaire locale, suivant les teintes du nuancier de couleur ci-annexé.

Toitures

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des nouvelles constructions d'habitation comportant deux versants doit être supérieure ou égale à 30° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des abris de jardin et des toitures terrasses, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, d'ardoises ou de matériaux de teinte ardoise en pose droite.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique,...).

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles seront constituées d'un muret de soubassement de 0,80 m à 1 m de hauteur surmonté ou non d'une barrière en bois (y compris matériau composite d'aspect bois), en aluminium ou PVC ou d'un grillage doublé ou non de haies vives composées d'essences locales. Le muret de soubassement sera nécessairement réalisé en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieilles ou en matériaux enduits suivant les teintes du nuancier de couleur avec un rappel de briques rouges vieilles.

La clôture peut également correspondre à un simple grillage sans soubassement, doublé ou non de haies vives composées d'essences locales.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement.

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, devront couvrir au moins 30 % de la surface totale du terrain.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée à usage d'habitation, si celle-ci comporte un ou des espaces communs (plantés ou de récréation), ceux-ci seront de préférence ouverts sur l'espace public.

2.4. Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de création de nouveaux logements et en cas de division de bâtiments existants.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris lors de la transformation d'un bâtiment existant en logements) :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places non couvertes par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (au moins 1 place pour vélo par logement).

Tout lotissement, opération groupée ou programme de construction comportant plus de 3 logements doit être accompagné d'aires de stationnement réservées aux visiteurs à raison d'1 place pour 3 logements autorisés.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 15 m² par place, avec un minimum de 6 mètres de dégagement (sauf pour les places de jour, entendu comme étant directement accessibles depuis la voie, sans portail).

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique carrossable ouverte à la circulation.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur la rue du 11 Novembre est interdit.

Voirie

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

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

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute nouvelle voie débouchant sur la rue du 11 Novembre est interdite.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements doivent être dimensionnés, a minima, pour une pluie de retour 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par l'étude de gestion des eaux pluviales (figurant en pièce 6b du dossier PLU).

Electricité

En cas de création de voies nouvelles, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, en cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés en souterrain depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UD

Zone UD : zone urbaine d'habitat pavillonnaire. La zone UD compte 4 secteurs, qui visent notamment à tenir compte des densités observées :

- Secteur UDb (secteur dense récent) : il s'agit d'opérations pavillonnaires plus récentes ; les terrains ont une superficie d'environ 500 m². Certaines constructions sont en limite séparative mais pas toutes (Bornel).
- Secteur UDc (secteur de moyenne densité) : ce secteur ne concerne que Bornel et Fosseuse. La superficie varie entre 550 et 700 m². Les constructions en retrait des limites séparatives latérales sont majoritaires.
- Secteur UDd (secteur de faible densité) : secteurs moins denses, très représentés à Bornel, Fosseuse et au hameau de Courcelles). Les terrains ont une superficie comprise entre 800 et 1 500 m².
- Secteur UDe (secteur de très faible densité) : secteur situé à Fosseuse et très peu dense. Il regroupe des terrains dont la superficie dépasse généralement 1 500 m². Dans ce secteur, les maisons sont très en recul des voies et systématiquement édifiées en retrait des limites séparatives.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions sur sous-sol dans l'emprise des secteurs de nappe subaffleurante et d'aléa fort à très forts de remontée de nappe (suivant la cartographie annexée au présent règlement) ;
- les constructions et installations à usage d'exploitation forestière et agricole ;
- les constructions et installations à usage artisanal ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 80 m² ;
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement ;
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de bureaux relevant du secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de l'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra pas excéder 15 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation ;
- les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage ;
- par unité foncière, sont autorisées, en tenant compte de l'existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, les constructions annexes isolées d'une habitation, dès lors que l'emprise au sol totale est limitée à 40 m² cumulés (sauf pour les piscines), ainsi qu'un abri de jardin limité à 12 m² d'emprise au sol.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement), au moins pour les habitations, sur les terrains concernés par un aléa moyen à fort.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section (2.1) ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

✓ **Dans le secteur UDb**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

✓ **Dans le secteur UDc**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

✓ **Dans le secteur UDe**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25 % de la surface totale du terrain.

✓ **Dans le secteur UDe**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 15 % de la surface totale du terrain.

Dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, les immeubles destinés à l'habitation, existants avant la mise en vigueur du présent plan local d'urbanisme, peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel), est fixée à 5,50 m au faîtage, réduite à 3,50 mètres pour les abris de jardins et bûchers.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 m au faîtage, sans excéder R+1+C.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

✓ **Dans les secteurs UDb et UDc**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 5 m de l'alignement, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction destinée à l'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (en une ou plusieurs fois sans dépasser au total 40 m² d'emprise au sol) et sans création de logement supplémentaire, d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre ou en brique),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale.

✓ **Dans les secteurs UDd et UDe**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 7 m de l'alignement, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction destinée à l'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (en ou plusieurs fois sans dépasser au total 40 m² d'emprise au sol) et sans création de logement supplémentaire, d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent document,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment en pierre ou en brique),
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à la construction principale.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ **Dans le secteur UDb**

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative au maximum, à l'exception des annexes qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. Cette distance est ramenée à 1 m pour les abris de jardin de moins de 9 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction nouvelle à usage d'habitation, sera au minimum de 15 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant la construction.

✓ **Dans les secteurs UDC et UDd**

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative maximum, à l'exception des annexes qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m. Cette distance est ramenée à 1 m pour les abris de jardin de moins de 9 m².

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction nouvelle à usage d'habitation, sera au minimum de 18 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant la construction.

✓ **Dans le secteur UDe**

Les constructions ne peuvent être édifiées qu'avec un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives, à l'exception des annexes qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

La distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction nouvelle à usage d'habitation, sera au minimum de 25 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant la construction.

✓ **De plus, dans toute la zone UD**

A l'exception des piscines, et des abris de jardin de moins de 9 m², les annexes doivent être édifiées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à 15 m au minimum entre deux habitations.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons, document annexé au présent règlement, ainsi que le nuancier de couleur ci-annexé.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois,...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les vérandas.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins rappelant la pierre calcaire locale, suivant les teintes du nuancier de couleur ci-annexé. Les autres matériaux utilisés devront avoir recours à une teinte parmi celles définies pour les enduits dans le nuancier de couleur ci-annexé.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Le recours à des matériaux de récupération (type container, etc.) ainsi que le bardage métallique, pour constituer une façade, est interdit.

Menuiseries

Les volets des baies principales de la façade (ou pignon) donnant sur la rue qui dessert le terrain, seront à un ou deux pans ouvrant à la française ou coulissant, nécessairement en bois peints selon les teintes de la fiche « Couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. L'installation de volets roulants (coffre non visible depuis la voie publique) reste possible si les volets à battants existants sont conservés ou installés.

Sur les autres parties de la construction, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques au moins sur les constructions nouvelles. Sur les parties visibles depuis la rue d'une construction existante, en cas d'impossibilité technique à intégrer le coffre du volet roulant dans la construction, celui-ci sera sans débord par rapport à l'encadrement de la baie avec pose d'un bandeau de dissimulation du coffre, bandeau de la même teinte que celle de la façade de la construction.

Les volets et menuiseries (hors porte d'entrée principale et hors ferronnerie) auront une teinte unique respectant le nuancier traditionnel de la commune (se référer à la palette de couleur figurant dans la plaquette de recommandations architecturales et au nuancier de couleur ci-annexé). En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans la plaquette de recommandations architecturales, la teinte blanche étant également autorisée. Les menuiseries en bois seront nécessairement peintes.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits sur les parties de la construction situées côté rue. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront fins et simples.

Vérandas

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Si la véranda est implantée sur la façade du bâtiment donnant sur la rue, alors elle sera non visible depuis cette rue.

Toitures

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses végétalisées, la pente des toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Des pentes plus faibles pourront être autorisés dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente. Le toit-terrasse est autorisé uniquement sur l'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol d'une construction et ne dépassera pas le rez-de-chaussée du bâtiment.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée. L'annexe qui est implantée parallèlement à la limite séparative, aura une hauteur limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente.

A l'exception des vérandas, des abris de piscine et des toitures terrasses végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques, d'ardoises ou de tuiles de teinte ardoise en pose droite. Le zinc est autorisé en élément de toiture.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, jacobine (à bâtière) et pendante. Les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 25% du pan de la toiture. Les châssis de toiture seront intégralement encastrés au versant de la toiture. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits d'évacuation ne seront pas apparents sur la façade de la construction (pas de tubage en inox ou métallique visible de l'extérieur). Les sorties de ventilation (ou équivalent) en toiture seront de même teinte que les matériaux de couverture.

Annexes

Les annexes (hors piscine et abri de jardin) seront construites en harmonie de matériaux et de couleurs avec ceux de la construction principale.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 30° si elle est accolée au bâtiment principal ou 35° dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les abris de jardin seront constitués de clins de bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire, ou d'une couverture végétalisée.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole,
- aux clôtures répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique,...).

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.

- Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret de soubassement de 0,80 m à 1 m de hauteur surmonté ou non d'une barrière en bois (y compris matériau composite d'aspect bois), en aluminium ou PVC ou d'un grillage doublé ou non de haies vives composées d'essences locales. Le muret de soubassement sera nécessairement réalisé en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieilles ou en matériaux enduits suivant les teintes du nuancier de couleur avec un rappel (piliers, chaînage, chaperon, soubassement, etc.) de briques rouges vieilles ou de pierres naturelles de pays.

La clôture peut également correspondre à un simple grillage sans soubassement, doublé ou non de haies vives composées d'essences locales. Le grillage pouvant être doublé de panneaux occultants ajourés.

- Clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives seront réalisées suivant les mêmes règles que celles admises pour les clôtures sur rue. La hauteur du muret de soubassement est limitée à 1 mètre au maximum.

Pour les parties de terrain donnant sur la zone agricole (A) ou la zone naturelle (N), les clôtures seront à dominante végétale et composées d'essences locales.

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les éléments de patrimoine bâti n°1, 2 et 4 identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les façades et pans de toiture visibles de la rue doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierres, briques, bois, tuiles, etc.). Toute modification de ces façades et toitures doit respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). La destruction volontaire d'éléments décoratifs présents sur les façades et toitures est interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation rendue nécessaire pour la mise aux normes des constructions (accessibilité, sécurité, etc.).

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

✓ Dans le secteur UDb

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, devront couvrir au moins 30 % de la surface totale du terrain.

✓ **Dans le secteur UDe**

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, devront couvrir au moins 40 % de la surface totale du terrain.

✓ **Dans le secteur UDd**

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, devront couvrir au moins 45 % de la surface totale du terrain.

✓ **Dans le secteur UDc**

Les surfaces non imperméabilisées, de pleine terre, devront couvrir au moins 70 % de la surface totale du terrain.

✓ **De plus, dans toute la zone UD**

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération groupée à usage d'habitation, si celle-ci comporte un ou des espaces communs (plantés ou de récréation), ceux-ci seront de préférence ouverts sur l'espace public.

2.4. Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de création de nouveaux logements et en cas de division de bâtiments existants.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris lors de la transformation d'un bâtiment existant en logements) :

- . 1 place non couverte de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places non couvertes par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Tout lotissement, opération groupée ou programme de construction comportant plus de 2 logements doit être accompagné d'aires de stationnement réservées aux visiteurs à raison d'1 place pour 2 logements autorisés.

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les autres établissements à usage d'activités, à l'exception des constructions d'exploitation agricole :

. 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 15 m² par place, avec un minimum de 6 mètres de dégagement (sauf pour les places de jour, entendu comme étant directement accessibles depuis la voie, sans portail).

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique carrossable ouverte à la circulation.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Tout nouvel accès sur la rue du 11 Novembre ainsi que sur la rue de Montagny est interdit.

Voirie

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

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

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire pour les établissements produisant des eaux usées non domestiques. Cependant dans le cas où ils ne sont pas raccordés, ils doivent posséder des ouvrages de prétraitements et de traitements des eaux usées adaptés à leurs rejets d'activités.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement collectif doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection d'un point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif afin d'éviter tout risque de pollution.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements doivent être dimensionnés, a minima, pour une pluie de retour 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par l'étude de gestion des eaux pluviales (figurant en pièce 6b du dossier PLU).

Electricité

En cas de création de voies nouvelles, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, en cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés en souterrain depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UV

Zone UV : zone urbaine d'occupation mixte, de type village, correspondant à la trame urbaine d'Anserville.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation forestière et agricole ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 80 m² ;
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement ;
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage de bureaux relevant du secteur tertiaire à condition de n'occuper qu'une partie de l'habitation existante ou projetée ; la surface de plancher consacrée au bureau ne pourra pas excéder 15 % (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher de l'habitation ;
- les constructions et installations à usage artisanal dans la limite d'une surface de plancher ne dépassant 100 m² et dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- les équipements collectifs destinés à la population dans la mesure où ils n'apportent aucune gêne ou nuisances pour le voisinage ;
- par unité foncière, un équipement lié et nécessaire à l'activité de jardinage sur une surface maximale de 12 m² ;
- par unité foncière, sont en plus autorisées les constructions annexes isolées d'une habitation, dès lors que l'emprise au sol totale est limitée à 40 m² cumulés (sauf pour les piscines).

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement), au moins pour les habitations, sur les terrains concernés par un aléa moyen à fort.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section (2.1) ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions situées dans la zone UV, ne doit pas excéder 30% de la surface totale des terrains faisant jusqu'à 1000 m², 20% de la surface totale des terrains de plus de 1000 m² et jusqu'à 2500m², et 15% de la surface des terrains dont la superficie totale est supérieure à 2500 m².

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel), est fixée à 4,50 m au faîtage, réduite à 3,50 mètres pour les abris de jardins et bûchers.

La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 9 m au faîtage, sans excéder R+1+C.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions principales seront implantées avec un retrait d'au moins 6 m de la voie publique ou de l'emprise publique.

Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à l'alignement ou à moins de 6 m de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant sans réduction de ce retrait par rapport à la voie publique.

La profondeur maximale d'implantation d'une nouvelle habitation (les annexes à l'habitation jusqu'à 20 m² d'emprise au sol ne sont pas concernées) ou de transformation en habitation (les annexes à l'habitation jusqu'à 20 m² d'emprise au sol ne sont pas concernées) d'une construction existante, est fixée à 30 m par rapport à la voie publique qui dessert le terrain et qui permet un accès aux véhicules. Une extension d'une habitation existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU et située à plus de 30 m de la voie publique qui la dessert, reste possible dans la limite de 30 m² d'emprise au sol (en une seule fois), sans création de logement supplémentaire. Seulement, l'abri de jardin et la piscine pourront être situés au-delà d'une bande de 30 m de la voie publique qui dessert le terrain.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une limite séparative au maximum, en respectant un retrait au moins égal à la demie-hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m des autres limites séparatives.

La construction qui ne vient pas en limites séparatives observera une marge minimale de 4 m des limites séparatives.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Pour une construction nouvelle d'habitation, la distance entre les deux limites latérales, au droit de la construction, sera au minimum de 18 m. Par définition, les limites latérales sont les limites séparatives dont le prolongement en ligne droite coupe l'alignement de la voie publique desservant la construction.

Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 20 m, la construction principale sera nécessairement implantée avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à chacune des limites séparatives.

Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine, ou seront implantées à au moins 3 m des limites séparatives ; ce retrait minimal est réduit à 1 m pour l'abri de jardin de moins de 9 m². Dans tous les cas, les piscines seront implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 4 m. Cette distance est portée à 15 m au minimum entre deux habitations.

Les bâtiments annexes (garage, bûcher, remise, abri de jardin, ...) devront être édifiés en arrière des habitations.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons, document annexé au présent règlement, ainsi que le nuancier de couleur ci-annexé.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois,...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

La règle ci-dessus ne s'applique pas pour les vérandas.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Façades

Les sous-sols apparents limités à 0,40 mètre doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions. Les accès au garage en sous-sol sur la façade côté rue sont interdits, sauf s'ils sont au même niveau que la rue.

La largeur cumulée des portes de garage (ou de leur groupement) accolée d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus d'un tiers de la longueur de la façade de cette construction.

Les façades ou les éléments de façades (modénatures) existantes réalisées en pierre naturelle de pays et/ou en briques rouges apparentes seront conservées au moins pour la façade donnant sur l'espace public.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être de mortier de chaux de même teinte que la pierre. En cas de restauration, il conviendra d'employer des moellons et éléments de pierre de taille identiques à ceux existants (dimensions, forme, nature de la pierre, teinte) et la teinte des joints devra rester identique à l'existant en cas de restauration partielle. Pour les façades en briques, les joints seront effectués avec un mortier chaux et sable. La brique rouge vieillie de pays sera utilisée.

Les façades ou pignons donnant sur l'espace public des nouvelles constructions seront composés d'éléments en pierres de taille ou en briques rouges vieilles (soubassement, encadrement des ouvertures, pierre d'angle, corniche, bande de parement, etc.).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins rappelant la pierre calcaire locale, suivant les teintes du nuancier de couleur ci-annexé.

En dehors, des façades existantes donnant sur la rue, réalisées en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges apparentes, l'utilisation du bois et du bardage bois (et composite) est autorisée s'il est peint suivant une des teintes figurant dans le nuancier de couleurs ci-annexé. Les rondins apparents sont interdits.

D'autres formes architecturales restent autorisées sur la façade située à l'arrière de la construction par rapport à la rue, ainsi que pour les équipements publics présentant un intérêt général et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

Menuiseries

Les volets des baies principales de la façade (ou pignon) donnant sur la rue qui dessert le terrain, seront à un ou deux pans ouvrant à la française ou coulissant, nécessairement en bois peints selon les teintes figurant dans le nuancier de couleurs ci-annexé.

Sur les autres parties de la construction, les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis les voies publiques au moins sur les constructions nouvelles. Sur les parties visibles depuis la rue d'une construction existante, en cas d'impossibilité technique à intégrer le coffre du volet roulant dans la construction, celui-ci sera sans débord par rapport à l'encadrement de la baie avec pose d'un bandeau de dissimulation du coffre, bandeau de la même teinte que celle de la façade de la construction.

Les volets et menuiseries (hors porte d'entrée principale et hors ferronnerie) auront une teinte unique respectant le nuancier traditionnel de la commune (se référer au nuancier de couleurs ci-annexé). En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte suivant celles définies dans le nuancier de couleurs ci-annexé, la teinte blanche étant également autorisée.

Les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits sur les parties de la construction situées côté rue. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront fins et simples.

Vérandas

Les matériaux utilisés pour réaliser les soubassements des vérandas devront être en harmonie avec la construction principale et rappeler certains éléments de la façade.

Si la véranda est implantée sur la façade du bâtiment donnant sur la rue, alors elle sera non visible depuis cette rue.

Toitures

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses végétalisées, la pente des toitures des nouvelles constructions principales sera comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Des pentes plus faibles ou les toits-terrasses pourront être autorisés dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 30 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée. L'annexe qui est implantée parallèlement à la limite séparative, aura une hauteur limitée à 3,00 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses végétalisées, les couvertures des constructions principales seront constituées de petites tuiles rectangulaires plates en terre cuite, de tuiles rectangulaires mécaniques de teinte brunie, d'ardoises ou de matériaux de teinte ardoise en pose droite.

La règle ci-avant ne s'applique pas en cas d'extension ou de réparation d'une toiture existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU utilisant un autre matériau ou présentant une autre teinte.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges de type à capucine, jacobine (à bâtière) et pendante. Les ouvertures autorisées dans la toiture ne doivent pas occuper plus de 25% du pan de la toiture. Les châssis de toiture seront intégralement encastrés au versant de la toiture et auront un meneau central. Côté rue, la pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite.

Les cheminées doivent être simples, bien proportionnées, et non massives. Elles seront en pierre, en briques rouges de pays, ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits d'évacuation ne seront pas apparents sur la façade de la construction (pas de tubage en inox ou métallique visible de l'extérieur). Les sorties de ventilation (ou équivalent) en toiture seront de même teinte que les matériaux de couverture.

Annexes

Les annexes (hors piscine et abri de jardin) seront construites en harmonie de matériaux et de couleurs avec ceux de la construction principale.

La pente des toitures des annexes disposant d'un seul versant ne pourra être inférieure à 30° si elle est accolée au bâtiment principal ou 35° dans les autres cas.

La pente des toitures des annexes comprenant deux versants ne pourra être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse.

Les abris de jardin seront constitués de clins de bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire, ou d'une couverture végétalisée.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole,
- aux clôtures répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique,...).

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Elles seront constituées d'un mur plein ou d'un muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 0,80 m et 1 m, nécessairement réalisé en pierres naturelles de pays et/ou briques rouges vieilles ou en matériaux enduits suivant les teintes du nuancier de couleur avec un rappel de briques rouges vieilles. L'utilisation de briques rouges en terre cuite, de pierres ou de parements d'aspect similaire, est autorisée pour réaliser des rappels (piliers, chaînage, chaperon, etc.) sur la partie du mur traitée en matériaux enduits.

Les clôtures peuvent également être composées de barrières en bois, en aluminium ou PVC, ou correspondre à un grillage doublé ou non de haies taillées composées d'essences locales. Le grillage pouvant être doublé de panneaux occultants ajourés.

Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture et qu'ils sont visibles depuis la rue.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives d'un terrain recevant ou pouvant recevoir une habitation, dans un caisson insonorisé nécessairement implanté au sol, avec le flux orienté vers le jardin de la propriété qui les reçoit.

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les façades et pans de toiture visibles de la rue doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierres, briques, bois, tuiles, etc.). Toute modification de ces façades et toitures doit respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). La destruction volontaire d'éléments décoratifs présents sur les façades et toitures est interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation rendue nécessaire pour la mise aux normes des constructions (accessibilité, sécurité, etc.).

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). La plantation d'au moins un arbre est obligatoire par tranche de 300 m² de surface libre de construction (sauf contrainte liée à l'assainissement autonome).

Sur les terrains de moins de 600 m² dont la destination principale est l'habitat, au moins 50% de l'emprise totale du terrain restera non imperméabilisée, traitement paysager de pleine terre

(engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) avec possibilité de stationnement sur cette partie traitée en pleine terre. Sur un terrain 600 m² et plus de superficie totale dont la destination principale est l'habitat, au moins 60% de l'emprise totale restera non imperméabilisée, traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulation.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer aux plaquettes annexées au présent règlement.

2.4. Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de création de nouveaux logements et en cas de division de bâtiments existants.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation (y compris lors de la transformation d'un bâtiment existant en logements) :

- . 1 place de stationnement non couverte par tranche de 60 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places non couvertes par logement.

Les bâtiments neufs à usage d'habitation groupant au moins 2 logements seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Tout lotissement, opération groupée ou programme de construction comportant plus de 2 logements doit être accompagné d'aires de stationnement réservées aux visiteurs à raison d'1 place pour 2 logements autorisés.

- pour les constructions à usage de bureaux :

- . 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les hôtels, gîtes, chambre d'hôtes, et les restaurants :

- au moins 1 place pour 1 chambre ou pour 1 gîte,

- au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant

- pour les autres établissements à usage d'activités :

- . 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 15 m² par place, avec un minimum de 6 mètres de dégagement (sauf pour les places de jour, entendu comme étant directement accessibles depuis la voie, sans portail).

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique carrossable ouverte à la circulation.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Voirie

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

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

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

Les impasses à créer doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe.

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire pour les établissements produisant des eaux usées non domestiques. Cependant dans le cas où ils ne sont pas raccordés, ils doivent posséder des ouvrages de prétraitements et de traitements des eaux usées adaptés à leurs rejets d'activités.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement collectif doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection d'un point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe

servitudes devront être raccordés au réseau d'assainissement collectif afin d'éviter tout risque de pollution.

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec la destination de la construction, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements doivent être dimensionnés, a minima, pour une pluie de retour 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par l'étude de gestion des eaux pluviales (figurant en pièce 6b du dossier PLU).

Electricité

En cas de création de voies nouvelles, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, en cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés en souterrain depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UE

Zone UE : zone urbaine à vocation économique. Elle accueille des activités industrielles, artisanales, de commerces ou des services. La zone UE ne concerne que la ville de Bornel. La zone UE comprend deux secteurs :

- Secteur UEa (secteur soumis à des restrictions d'urbanisation) : il correspond à un site dont la pollution des sols est avérée, il ne peut donc recevoir de logements. De plus, compte tenu de sa situation en cœur d'agglomération, les activités devront être compatibles avec le voisinage.
- Secteur UEc (à vocation commerciale et de services) : il recouvre les activités systématiquement dédiées aux commerces, elles aussi situées dans la ville de Bornel.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

✓ **Dans le secteur UEa**

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt de logistique ;
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 300 m² ;
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

✓ **Dans le secteur UEc**

- les logements destinés aux personnes à l'exception de ceux dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ;
- les constructions et installations à usage industriel ;
- les constructions et installations à usage d'entrepôt et de logistique ;
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 1000 m² par commerce ;
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les risques d'incendie ou d'explosion, la circulation ou le stationnement.

✓ **Dans le reste de la zone UE**

- les logements destinés aux personnes à l'exception de ceux dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ;
- les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 1000 m² par commerce.

✓ **De plus, dans toute la zone UE**

- les constructions sur sous-sol ;
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole ou forestière ;
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites ci-avant.

Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :

✓ **De plus, dans toute la zone UE**

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section (2.1) ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

✓ **Dans le secteur UEa**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 m au faîtage.

✓ **Dans le secteur UEc**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au faîtage.

✓ **Dans le reste de la zone UE**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage.

✓ **De plus, dans toute la zone UE**

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

✓ **Dans le secteur UEa**

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'emprise de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait de moins de 5 m, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

✓ **Dans le reste de la zone UE**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'emprise de la VC n°3 et de la rue du Menillet.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 10 m, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées à moins de 5 m, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

✓ **Dans le secteur UEa**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives des parcelles situées en zone UA au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment à implanter, sans jamais être inférieure à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

✓ **Dans le reste de la zone UE**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain sera au moins égale à 4 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à moins de 4 m d'une construction existante à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons, document annexé au présent règlement.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées,

parement ou ossature bois,...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

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 modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Façades

Les bâtiments à usage d'activités seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit en bardages métalliques à profilés divers,
- soit en bois traité ou matériau composite d'aspect bois,
- soit en matériaux traditionnels.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins rappelant la pierre calcaire locale.

Les maçonneries faites de briques apparentes seront constituées de brique pleine ou de parement en terre cuite de teinte rouge ; les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle.

Dans le secteur UEa, les façades des bâtiments visibles des rues Jeanne d'Arc et Pasteur devront présenter un réel intérêt architectural. En particulier les façades dont la longueur est supérieure à 12 m devront être rythmées par des détails architecturaux (éléments en saillie ou en retrait, claustras, baies vitrées...) afin de rompre l'uniformité des plans verticaux.

Toitures

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

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole,
- aux clôtures répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique,...).

✓ **Dans le secteur UEa**

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Les clôtures minérales seront composées d'un mur plein réalisé soit à l'aide de pierre calcaire taillée, soit de briques en terre cuite rouge pleines flammées.

Elles pourront également comporter des matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaings, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité ton pierre calcaire et une finition de type « gratté fin ». Dans ce cas, l'utilisation de briques rouges en terre cuite,

de pierres ou de parements d'aspect similaire, est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chaperon, soubassement, etc.).

Les clôtures végétales feront appel aux essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement. Elles pourront être doublées de grillage.

✓ **Dans le reste de la zone UE**

Les clôtures sur rue seront végétales.

Les clôtures végétales feront appel aux essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement. Elles pourront être doublées de grillage.

Un mur abritant les coffrets techniques et recevant le portail et/ou le portillon est autorisé dès lors qu'il n'excède pas 15 m linéaires. La hauteur du mur ne devra pas excéder 1,50 m. Les parties maçonnées seront constituées de matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit rappelle la pierre locale et présente une finition grattée. Les parements en brique ou ½ brique de teinte rouge sont également autorisés pour l'ensemble du mur.

✓ **De plus, dans toute la zone UE**

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, y compris en limite séparative.

En limite de fonds de parcelles et en limite de la zone agricole (A), les clôtures seront exclusivement végétales et composées d'essences locales (il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement). Elles pourront être doublées d'un grillage.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la ; cette annexée au présent règlement.

Uniquement pour les nouvelles constructions, les espaces paysagers de pleine terre couvriront une superficie au moins égale à 25 % de la surface totale du terrain ; à moins que le stationnement ne fasse l'objet d'un revêtement alvéolaire (semi-perméable), auquel cas les espaces paysagers de pleine terre couvriront une surface au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, etc.

Les dépôts ou aires de stockage doivent être placés en des lieux non visibles de la voie publique ou dissimulés par des haies vives ou des arbres.

2.4. Stationnement

Les règles ci-dessous s'imposent y compris en cas de division de bâtiments existants.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

Les bâtiments neufs à usage de bureaux seront équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

- pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

. 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

- pour les constructions à usage de restauration :

. 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant, avec au minimum 2 places par établissement.

- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :

. 1 place de stationnement par chambre.

- pour les établissements à usage d'entrepôt hors logistique :

. 1 place de stationnement par tranche de 300 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par activité ou établissement.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, de logistique et de commerce de gros :

. 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 15 m² par place pour un véhicule léger.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique carrossable ouverte à la circulation.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

Aucun nouvel accès particulier n'est autorisé sur la VC n°3.

Voirie

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

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

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

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 30 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2. Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas obligatoire pour les établissements produisant des eaux usées non domestiques. Cependant dans le cas où ils ne sont pas raccordés, ils doivent posséder des ouvrages de prétraitements et de traitements des eaux usées adaptés à leurs rejets d'activités.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements doivent être dimensionnés, a minima, pour une pluie de retour 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par l'étude de gestion des eaux pluviales (figurant en pièce 6b du dossier PLU).

Electricité

En cas de création de voies nouvelles, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, en cas de création de voies nouvelles, des dispositifs de branchement seront installés en souterrain depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

ZONE UP

Zone UP : zone urbaine à vocation d'équipements publics (collège, groupe scolaire, installations sportives, etc.).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admis que :

- les équipements d'intérêt collectif et les services publics (installations, aménagements et constructions).
- les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.
- l'aménagement d'équipements d'infrastructure liés à la voirie, aux transports et aux réseaux divers.
- les abris de jardin.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement), au moins pour les habitations, pour les terrains concernés par un aléa moyen à fort.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons, document annexé au présent règlement, dont le nuancier de couleur ci-annexé.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois,...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) ne peuvent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les tôles non peintes sont interdites.

Les abris de jardin seront en bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Au moins 20% de l'unité foncière devra rester en surface non imperméabilisée.

Les plantations réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement.

L'affectation des propriétés à usage de dépôt de quelque nature que ce soit est interdite, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 15 m² par place pour un véhicule léger.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation, 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 et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

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

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

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

3.2. Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Il est rappelé que les constructions ou installations de toute nature édifiées sur des terrains situés à l'intérieur des périmètres de protection du point de captage d'eau tels qu'indiqués dans l'annexe servitudes devront être raccordés au réseau public d'assainissement collectif afin d'éviter tout risque de pollution.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements doivent être dimensionnés, a minima, pour une pluie de retour 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par l'étude de gestion des eaux pluviales (figurant en pièce 6b du dossier PLU).

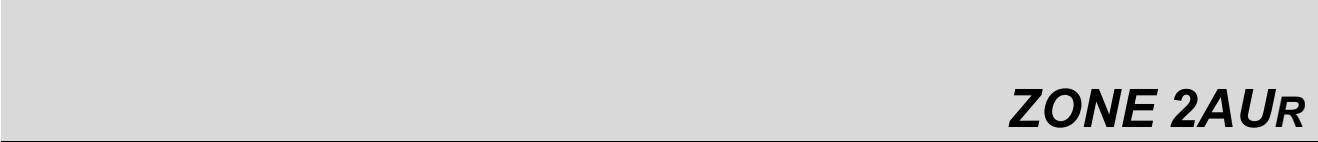
Electricité, communications électroniques et autres réseaux :

L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.

Les constructions à usage d'habitat et les équipements devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



ZONE 2AUR

Zone 2Aur : zone de reconversion à vocation d'habitat, urbanisable après modification du PLU. Située dans la ville de Bornel, ce secteur couvre le reste de la zone dite du Paradis, qui sera reconvertie à terme.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUr

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- toute construction, dans l'attente d'une procédure ultérieure de modification du PLU ;
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage ;
- les campings, l'aménagement de parcs résidentiels de loisirs, l'implantation d'habitations légères de loisirs, et l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est recommandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement).

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de la présente section (2) ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

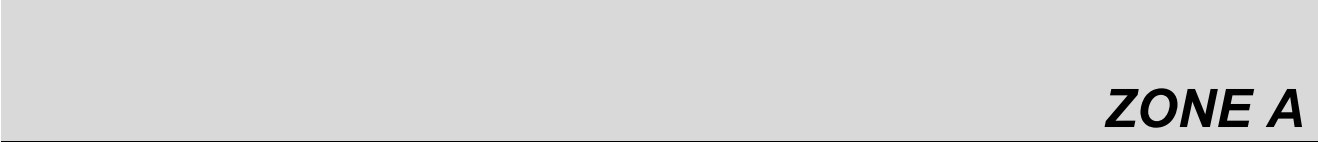
L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 0 % de la surface totale du terrain.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non règlementée.

TITRE IV

Dispositions applicables à la zone agricole



ZONE A

Zone A : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Sont classées en zone A les parties du territoire communal dont la valeur agricole des terres est reconnue, et qui sont peu sensibles d'un point de vue paysager ou environnemental. Sont ainsi concernées les terres agricoles situées sur le plateau d'Anserville à l'Ouest du village, le plateau au Nord de Bornel et plus au Sud les plaines entre la RD105 et l'Autoroute A16.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

1. SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification ;
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ;
- les constructions destinées à l'habitation et ses annexes (limitées à 80 m² d'emprise au sol pour toute nouvelle annexe) nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 m du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant, le tout sur la même unité foncière formant le corps de ferme ;
- 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 ;
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement pour des raisons fonctionnelles, en lien avec l'implantation des constructions autorisées ;
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement) pour les terrains concernés par un aléa moyen à fort.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section (2.1) ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

Sans objet.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles est fixée à 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations, non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel, abris de jardin, bûchers), est fixée à 4,50 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage, sans excéder R+C.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 m de l'axe de l'A16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 1001.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des autres routes départementales.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m des autres voies et emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait inférieur à ceux imposés ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial. Le long de l'A16 et de la RD1001 s'appliquent les dispositions relatives aux articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées, sauf si cette limite est commune à une unité foncière d'un terrain inscrit en zone urbaine.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 15 m des espaces boisés classés.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons, document annexé au présent règlement.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois,...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

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.

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.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Façades

Les éléments verticaux des bâtiments agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit bardage métallique à profilé divers (teinte rappelant la végétation ou la terre),
- soit en bois traité (ou matériau composite d'aspect bois),
- soit en matériaux traditionnels.

L'utilisation du béton banché ou de matériaux composés de cailloux lavés est également autorisé à condition qu'ils soient associés à d'autres matériaux (bardage bois ou autres bardages à profilé divers).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins rappelant la pierre calcaire locale suivant les teintes présentées dans le nuancier annexé au présent règlement.

Toitures

Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les plaques profilées constituant les toitures des bâtiments agricoles devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses végétalisées, la pente des toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation doit être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des abris de piscine et des toitures terrasses végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie, d'ardoises ou de matériaux de teinte ardoise en pose droite.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Annexes

Les abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol seront en bois et couverts de bardeaux bitumés ou de profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire.

Les autres annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse. Dans les autres cas, les toitures des annexes seront constituées d'un ou deux versants, avec une pente d'au moins 35°.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole,
- aux clôtures répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique,...).

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Les clôtures réalisées en plaque sont interdites. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale, composées d'essences locales et variées. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement.

Performances énergétiques et environnementales

Sur les constructions et installations nouvelles, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) auront une teinte en harmonie avec le reste de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation

nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations d'agrément réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les dépôts et aires de stockage agricoles permanents (à l'exclusion des aires de stockage des récoltes) doivent être dissimulés par des haies composées d'essences locales.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des haies composées d'essences locales.

Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol, implantées aux champs, devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 15 m² par place pour un véhicule léger.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

3.2. Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

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

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, si celui-ci est réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements doivent être dimensionnés, a minima, pour une pluie de retour 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par l'étude de gestion des eaux pluviales (figurant en pièce 6b du dossier PLU).

Electricité et autres réseaux :

L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public dès lors qu'il y a raccordement à ce dernier.

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

TITRE V

Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

ZONE N

Zone N : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N concerne principalement les grands massifs boisés (bois de Dieudonné, d'Anserville, de Bornel, de Fosseuse, des Anglais, de Grainval, de Messelan, d'Hodan, cuesta boisée du Vexin français) ; la vallée de l'Esches ; et le corridor écologique situé entre les agglomérations de Fosseuse et Bornel. l'Est du village d'Anserville, les massifs forestiers entre l'autoroute A16 et la voie ferrée et le massif boisé du Vexin Français au Sud. La zone N comprend quatre secteurs particuliers :

- Secteur Nc (concerné par des corridors écologiques) : il couvre la coupure naturelle dans la vallée entre les agglomérations de Fosseuse et Bornel, qui correspond à un corridor écologique de niveau régional.
- Secteur Nl (à vocation de tourisme) : ce secteur englobe des propriétés remarquables dans lesquelles des activités liées au tourisme peuvent être envisagées (gîtes ou chambres d'hôtes). C'est le cas des châteaux d'Anserville et de Fosseuse.
- Secteur Nm (à vocation de maraîchage) : il s'agit d'un secteur de maraîchage ; il occupe des espaces de vallée en rive de la RD923.
- Secteur Nj (correspondant à des jardins) : il s'agit des jardins attachés ou non qui s'étendent à l'arrière des propriétés bâties situées à Anserville.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Ne sont admises que :

✓ **Dans le secteur N_L**

- le changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, des bâtiments qui existent au moment de l'approbation du présent document, vers un usage de commerce et d'activités de service ou touristique, d'équipement d'intérêt collectif, de services publics, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site et l'intérêt architectural, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- La construction destinée à une activité de services (type réception, séminaire) ou une activité touristique (hébergement, restauration, ...) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, dans la limite maximale de 100 m² d'emprise au sol par unité foncière (pouvant être réalisée en plusieurs fois sans dépasser au total les 100 m² admis).

✓ **Dans le secteur N_m**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

✓ **Dans le secteur N_j**

- Par unité foncière, un abri de jardin dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière, une piscine et son local technique dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière, un abri (type charreterie, préau) fermé au maximum sur 2 côtés, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

✓ **De plus, dans toute la zone N, à l'exception du secteur N_c**

- l'extension des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 20 m².
- les annexes en lien avec une habitation existante avant l'entrée en vigueur du PLU, à condition que leur surface de plancher n'excède pas 20 m², dans une limite d'1 seule annexe nouvelle par unité foncière, et qu'elle soit implantée à moins de 30 m de l'habitation.

- les constructions et installations nécessaires à des équipements publics d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Par unité foncière, un abri pour animaux dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, à condition qu'il soit fermé sur trois côtés au maximum et qu'il ne repose pas sur une dalle de béton.
- la reconstruction à l'identique des constructions régulièrement édifiées, dans un délai de dix ans suivant leur destruction ou leur démolition.

✓ **De plus, dans toute la zone N**

- 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.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement pour des raisons fonctionnelles, en lien avec l'implantation des constructions autorisées.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence de cavités dans le sol par endroit et sur les risques d'effondrement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à étudier et employer les techniques de construction propres à y faire face.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Il est demandé de faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions (voir cartographies et préconisations annexées au présent règlement) pour les terrains concernés par un aléa moyen à fort.

Par ailleurs, il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 23 novembre 2016.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Les dispositions de la présente sous-section (2.1) ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Emprise au sol

Dans le secteur Nm, l'emprise au sol ne devra pas excéder 10% de la surface totale du terrain.

Dans les autres cas, l'emprise au sol maximale est définie au paragraphe 1.1.

Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, c'est-à-dire à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotère, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

La hauteur maximale des abris pour animaux est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des autres bâtiments agricoles est fixée à 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations, non contiguës à la construction principale (garages, remises à matériel), est fixée à 4,50 m au faîtage, et à 3,50 mètres au faîtage pour les abris de jardin ou bûchers.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée à 9 m au faîtage, sans excéder R+C.

Pour les extensions, les aménagements ou les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 m de l'axe de l'A16.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des routes départementales.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m des autres voies et emprises publiques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes implantées avec un retrait inférieur à ceux imposés ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial. Le long de l'A16 et de la RD1001 s'appliquent les dispositions relatives aux articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ou parties de construction non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale au moins égale à la demie-hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m. Cette distance est ramenée à 1 m pour les abris de jardin de moins de 9 m².

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 15 m des espaces boisés classés.

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes situées à une distance inférieure à celles fixées ci-dessus, à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction ou installation ne peut être implantée à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut imposer des prescriptions architecturales spécifiques pouvant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après.

Il est recommandé de consulter la chartre Architecturale Vexin-Sablons, document annexé au présent règlement.

Les solutions constructives ou l'utilisation de matériaux ayant pour objet de favoriser les économies d'énergie ou de limiter la production de gaz à effet de serre sont autorisées (toitures végétalisées, parement ou ossature bois,...), dès lors que l'intégration du projet architectural dans son environnement est recherchée.

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.

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.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs naturels, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.

En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.).

Façades

Les abris pour animaux seront de teinte foncée (terre, bois, vert foncé, ardoise,...).

Les éléments verticaux des autres bâtiments agricoles seront réalisés :

- soit en matériaux destinés à être recouverts,
- soit bardage métallique à profilé divers (teinte rappelant la végétation ou la terre),
- soit en bois traité (ou matériau composite d'aspect bois),
- soit en matériaux traditionnels.

L'utilisation du béton banché ou de matériaux composés de cailloux lavés est également autorisé à condition qu'ils soient associés à d'autres matériaux (bardage bois ou bardage métallique à profilé divers).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits lisses ou grattés fins rappelant la pierre calcaire locale, suivant les teintes présentées dans le nuancier annexé au présent règlement.

Toitures

Les toitures des bâtiments agricoles seront réalisées :

- soit en fibro-ciment,
- soit en plaques profilées,
- soit en ardoises synthétiques ou en schingle de teinte brune ou gris bleu.

Les plaques profilées constituant les toitures des bâtiments agricoles devront avoir des tonalités similaires à celles des matériaux traditionnels utilisés localement (rouge tuile, ardoise).

Les panneaux translucides permettant l'éclairage naturel des bâtiments agricoles sont admis.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

La pente des toitures des bâtiments agricoles ne pourra être inférieure à 12° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des toitures terrasses végétalisées, la pente des toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation doit être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas, des abris de piscine et des toitures terrasses végétalisées, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brunie, d'ardoises ou de matériaux de teinte ardoise en pose droite.

La disposition ci-avant ne concerne pas l'extension, dans le prolongement, des toitures existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Annexes

Les abris de jardin seront nécessairement en bois et couverts de bardeaux bitumés ou profilés divers de teinte bleu foncé (teinte ardoise) ou noire.

Les autres annexes seront construites, couvertes et enduites avec les mêmes matériaux que la construction principale.

Dans le cas d'une habitation comportant une toiture végétalisée les annexes pourront être couvertes d'une toiture terrasse. Dans les autres cas, les toitures des annexes seront constituées d'un ou deux versants, avec une pente d'au moins 35°.

Clôtures

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- en cas de réparation ou extension à l'identique d'une clôture existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- aux clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole,
- aux clôtures répondant à des impératifs de sécurité publique (emprise ferroviaire, bassin de rétention, transformateur électrique,...).

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et seront à dominante végétale, composées d'essences locales et variées (charmille, troène, noisetier, érable, ifs). Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement.

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur minimum de 2 m et seront soit végétales (si l'une des clôtures voisines l'est déjà) soit minérales (dans tous les autres cas). Les clôtures minérales d'une hauteur minimum de 2 m sont admises, en particulier autour des terrains construits ; elles seront soit constituées de murs pleins réalisés en pierre calcaire (taillée ou en vrac), soit de briques en terre cuite rouge flammée. Elles pourront également comporter des matériaux destinés à être

recouverts (brique creuse, parpaing, ...) à condition que l'enduit présente une tonalité « ton pierre calcaire » et une finition « gratté fin ». Dans ce dernier cas, l'utilisation de la brique (pleine ou de parement en terre cuite) est obligatoire pour réaliser des rappels : piliers, chaînage, chapeau, soubassement, etc.).

Les clôtures ne devront pas constituer un obstacle au passage des animaux.

Performances énergétiques et environnementales

Sur les constructions et installations nouvelles, les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) auront une teinte en harmonie avec le reste de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Protections

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique). La démolition partielle peut être autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction ou installation nouvelle (portail, porte...) ; la réalisation d'équipements d'infrastructures (sente, voie,...), ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les éléments de patrimoine bâti n°3 et 6 identifiés au règlement graphique sont protégés en tant qu'éléments du paysage au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les façades et pans de toiture visibles de la rue doivent être conservés et réparés en respectant l'emploi des matériaux locaux traditionnels (pierres, briques, bois, tuiles, etc.). Toute modification de ces façades et toitures doit respecter les ouvertures existantes (ni suppression, ni création, ni élargissement, ni réduction). La destruction volontaire d'éléments décoratifs présents sur les façades et toitures est interdite. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'adaptation rendue nécessaire pour la mise aux normes des constructions (accessibilité, sécurité, etc.).

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations d'agrément réalisées devront reprendre des essences locales. Il est recommandé de consulter la plaquette annexée au présent règlement.

Les espaces boisés figurant au plan comme « espaces boisés classés » à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ; ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.

Les dépôts et aires de stockage agricoles permanents (à l'exclusion des aires de stockage des récoltes) doivent être dissimulés par des haies composées d'essences locales.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou masquées par des haies composées d'essences locales.

Les constructions de plus de 50 m² d'emprise au sol implantées dans le milieu naturel devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site. Elles seront accompagnées de haies ou de bouquet d'arbres.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il est notamment demandé :

- au moins 2 places de stationnement par logement,
- au moins 1 place par gîte ou par chambre vouée à l'hébergement touristique.

Les places de stationnement doivent être facilement accessibles, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 15 m² par place pour un véhicule léger.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

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

3.2. Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation des constructions ayant des besoins en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R.111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.

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

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, si celui-ci est réalisé.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées (infiltration et/ou stockage) sur le terrain d'assiette de l'opération. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements doivent être dimensionnés, a minima, pour une pluie de retour 20 ans.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration et/ou stockage, le rejet des eaux pluviales pourra se faire vers le milieu naturel ou, dans le cas où la capacité du réseau public est suffisante, vers le réseau public.

Dans tous les cas, il convient de se conformer aux dispositions réglementaires prévues par l'étude de gestion des eaux pluviales (figurant en pièce 6b du dossier PLU).

Electricité et autres réseaux :

L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain sur le domaine privé depuis le réseau public dès lors qu'il y a raccordement à ce dernier.

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

ANNEXES

GLOSSAIRE

- AFFOUILLEMENT
- ALIGNEMENT
- ANNEXE
- BAIES
- COMBLE
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)
- DEPOT DE MATERIAUX
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)
- EMPLACEMENT RESERVE (ER)
- EMPRISE AU SOL
- EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE
- EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION
- ESPACES BOISES CLASSES (EBC)
- EXHAUSSEMENT
- IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LARGEUR DU TERRAIN
- LOTISSEMENT
- OPERATION GROUPEE
- PLACE DE STATIONNEMENT
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)
- SURFACE DE PLANCHER
- VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC
- VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)
- UNITE FONCIERE
- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (ZAD)

AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et, si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public, d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne laissant pas figurer au tableau des servitudes annexé au PLU ce qui, en application de l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du PLU, toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

ANNEXE

On considère comme annexe à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un usage secondaire en complément de celui-ci. Il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardin, d'un appentis, d'une petite construction destinée à masquer une cuve de gaz, etc.

BAIES PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Il convient d'entendre par baie principale, l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairage d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques, seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 mètres à rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage) ;

- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;

- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

COMBLE

Surcroît d'espace au-dessus du dernier étage d'une construction, de hauteur inférieure à un étage dans sa partie la plus basse.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (DUP)

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut, par voie d'expropriation.

DEPOT DE MATERIAUX

Ensemble de matériaux ou objets encombrants emmagasinés, sans couvert, dans un terrain, en particulier dans une cour ou un jardin.

DEROGATION

Les règles définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4).

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre.

Le DPU est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) d'un PLU approuvé ou sur tout ou partie d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du Code de l'urbanisme.

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (commune, département, Etat, ...), en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire du droit de préemption se prononce en faveur ou non de cette acquisition.

Le terrain peut alors être acquis au prix fixé après accord amiable entre le vendeur et le titulaire du droit de préemption ; à défaut le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L.213-4 du Code de l'urbanisme.

EMPLACEMENTS RESERVES

(se reporter à l'Article L.152-2 du Code de l'urbanisme).

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le PLU est opposable au tiers, même si à cette date une décision de sursis

à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public bénéficiaire du terrain, qu'il soit procédé à son acquisition.

La date de référence de l'opposabilité au tiers du PLU, correspond au plus récent des actes approuvant, révisant ou modifiant le PLU faisant apparaître la zone dans laquelle est située l'emplacement réservé.

La collectivité ou le service au bénéfice duquel le terrain est réservé, doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation saisi par le propriétaire, la collectivité ou le service public, fixe le prix du terrain et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme au tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée par le propriétaire à l'autorité compétente.

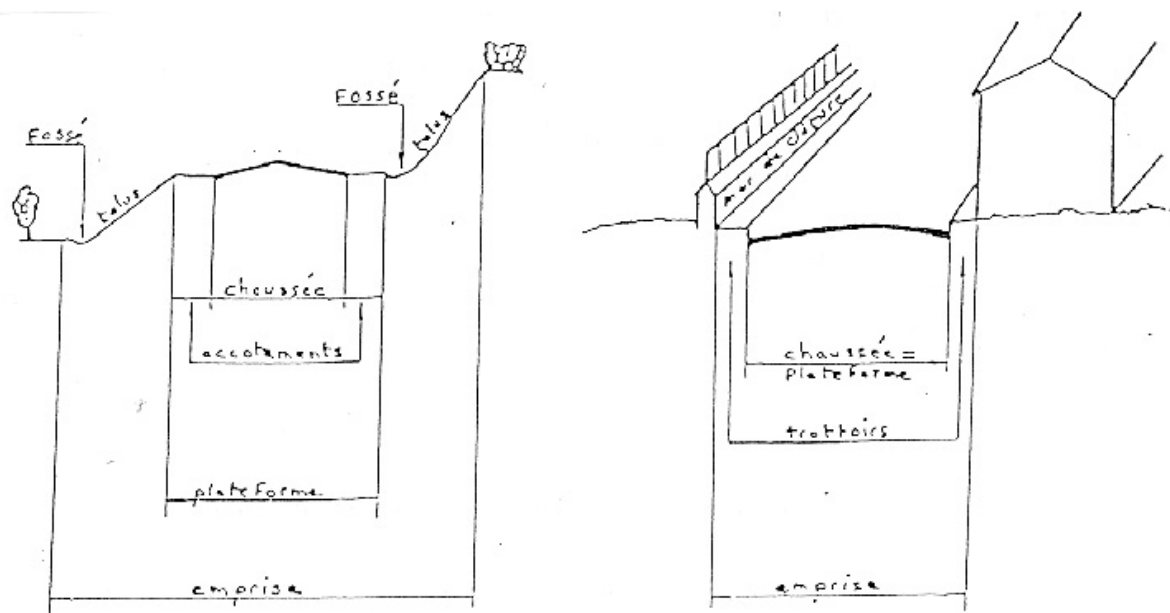
Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan local d'urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

EMPRISE AU SOL

Projection du (ou des) bâtiment(s) ou surface construite sur le sol.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE



L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

(se reporter à l'Article L.113-1 et à l'Article L.113-2 du Code de l'urbanisme).

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier (*article L.311-1 nouveau Code forestier*).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier (*livre I nouveau code forestier*)
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 (*article L.222-1 nouveau code forestier*)
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442-2 du Code de l'urbanisme)

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

L'extension d'une construction s'entend comme étant l'ajout d'une surface de plancher qui au total ne doit pas être supérieure à celle du bâtiment existant, objet de l'extension. En cas de démolition partielle ou totale du bâtiment, la réalisation d'une extension ou la reconstruction est considérée comme une construction nouvelle.

IMPLANTATION DU BATIMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Elle est entendue comme la distance observée entre tous points du bâtiment et les limites du terrain (limites latérales et fond de parcelle) sur lequel le bâtiment s'implante.

INSTALLATIONS CLASSEES

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, etc..., entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération de la qualité des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie, etc...

LARGEUR D'UN TERRAIN

La largeur du terrain est la distance comptée entre deux points situés sur chacune des limites séparatives latérales du terrain ; cette distance est parallèle à la voie qui dessert le terrain et est comptée à l'endroit où l'implantation du bâtiment est envisagé en cas de construction.

LOTISSEMENT

(Se reporter à l'Article L.315-1 et suivants et à l'Article R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée, n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est considérée comme une opération d'aménagement et est subordonnée à une autorisation préalable.

Lorsqu'un PLU a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Les règles de PLU s'appliquent alors.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3 du Code de l'urbanisme, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

PLACE DE STATIONNEMENT

Les dispositions fixées à l'article 12 de chacune des zones du présent règlement considèrent qu'une place de stationnement occupe au minimum 15 m² d'emprise au sol sur le terrain faisant l'objet d'un aménagement, compte tenu des espaces de circulation et de dégagement nécessaires.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que les procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au PLU et y figurent en annexe.

SURFACE DE PLANCHER

(Article L.111-14 du Code de l'urbanisme)

C'est, pour une construction, le total des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs déduction faite :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des points ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

UNITE FONCIERE

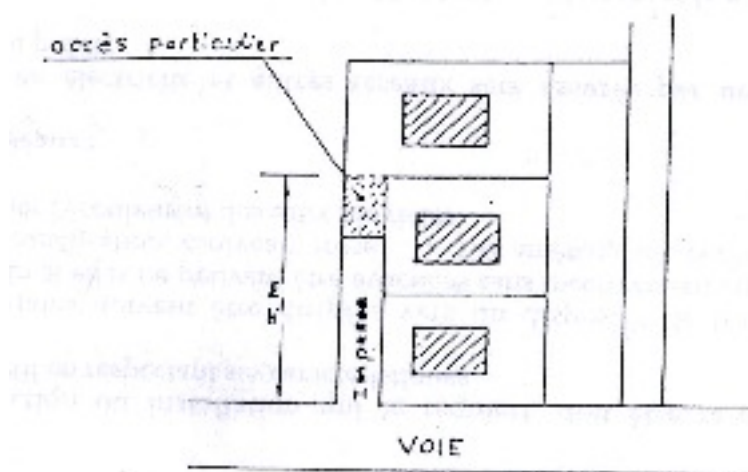
Parcelles cadastrales contiguës, clôturées ou non, appartenant à un même propriétaire.

VISIBLE DE L'ESPACE PUBLIC (OU DE LA RUE)

La notion "visible de l'espace public" renvoie à la partie de la construction ou de l'installation donnant sur la voie principale qui la dessert, qui est visible en se situant sur cette voie face à la construction ou à l'installation.

VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies privées en impasse et des accès particuliers est limitée, dans un souci de limiter l'urbanisation (à usage d'habitation) en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, accès secours/incendie, etc...).



VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales), d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, etc...

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

(Article L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation

- de construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installation et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure ZAC apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFÉRE (ZAD)

(Article L.212-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle la collectivité possède un droit de préemption sur les terrains pouvant être exercé pendant une période de quatorze ans à compter de la publication de l'acte créant la zone.

Les ZAD sont créées par décision motivée du représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

EXTRAITS DU CODE CIVIL

ARTICLE 646

Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

ARTICLE 647

Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée à l'article 682.

ARTICLE 648

Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

ARTICLE 663

Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

ARTICLE 675

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

ARTICLE 676

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

ARTICLE 677

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez de chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ARTICLE 678 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie

du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

ARTICLE 679 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 682 Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

ARTICLE 671

Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

ARTICLE 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

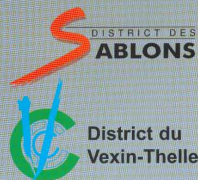
ARTICLE 673

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

CHARTRE ARCHITECTURALE VEXIN - SABLONS



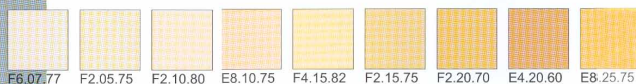
Les matériaux et les couleurs

Les matériaux et les couleurs sont le reflet d'une tradition de mise en relation entre paysage naturel et patrimoine bâti, qui participe au caractère identitaire du pays de Thelle et du Vexin.

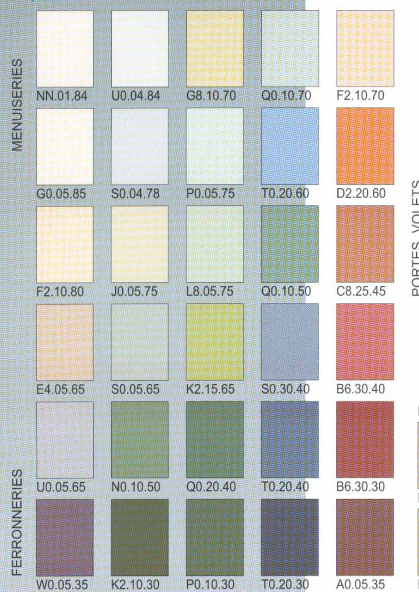
Dans la vallée de l'Epte, le plateau de Thelle, la plaine des Sablons, la vallée de l'Esches, on utilise une diversité de matériaux : silex, pan de bois et torchis, brique, pierre calcaire sous forme de moellons. Les murs de brique sont riches de modénatures. Les joints des murs de brique sont arasés au nu de la brique à la chaux de teinte ocrée. Les façades en matériaux composites sont une particularité du territoire.

Dans le Vexin, on trouve la pierre calcaire sous forme de pierre de taille, pierre plate et moellon. Les murs sont hourdés en terre argileuse ou au mortier de chaux grasse et sable, ou au plâtre. Le moellon est enduit. Il y a des murs de pierres sèches. Les joints sont minces et de même teinte que la pierre. Le mortier pour jointoyer est arasé au nu du moellon.

ENDUITS



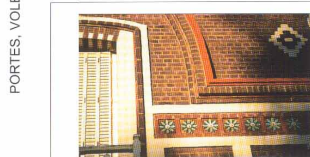
MENUSERIES



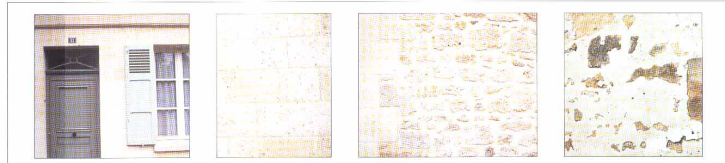
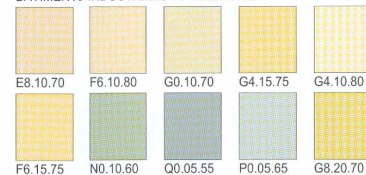
FERRONERIES

Palettes de couleurs ayant reçu l'agrément de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces références de coloris sont celles des peintures Astral, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.

PORTES, VOILETS



BÂTIMENTS INDUSTRIELS ET AGRICOLES



"En réalité on travaille avec peu de couleurs. Ce qui donne l'illusion de leur nombre, c'est d'avoir été mises à leur juste place." Pablo Picasso



CHAUMONT-EN-VEXIN



CHAUMONT-EN-VEXIN



THIBIVILLERS



MÉRU



VILLENEUVE-LES-SABLONS



DELINCOURT



ANDEVILLE



CHAVENÇON



MÉRU

conception et réalisation

martine homburger

architecte dpg — cabinet conseil

atelier urbain 5, rue Oberkampf 75011 Paris

tel: 01 48 06 74 35 — 06 10 85 72 55

cantons de Méru et Chamont-en-Vexin

CONSEIL D'ARCHITECTURE, D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT DE L'OISE
La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY CEDEX
TEL : 03 44 58 00 68 FAX : 03 44 57 72 46

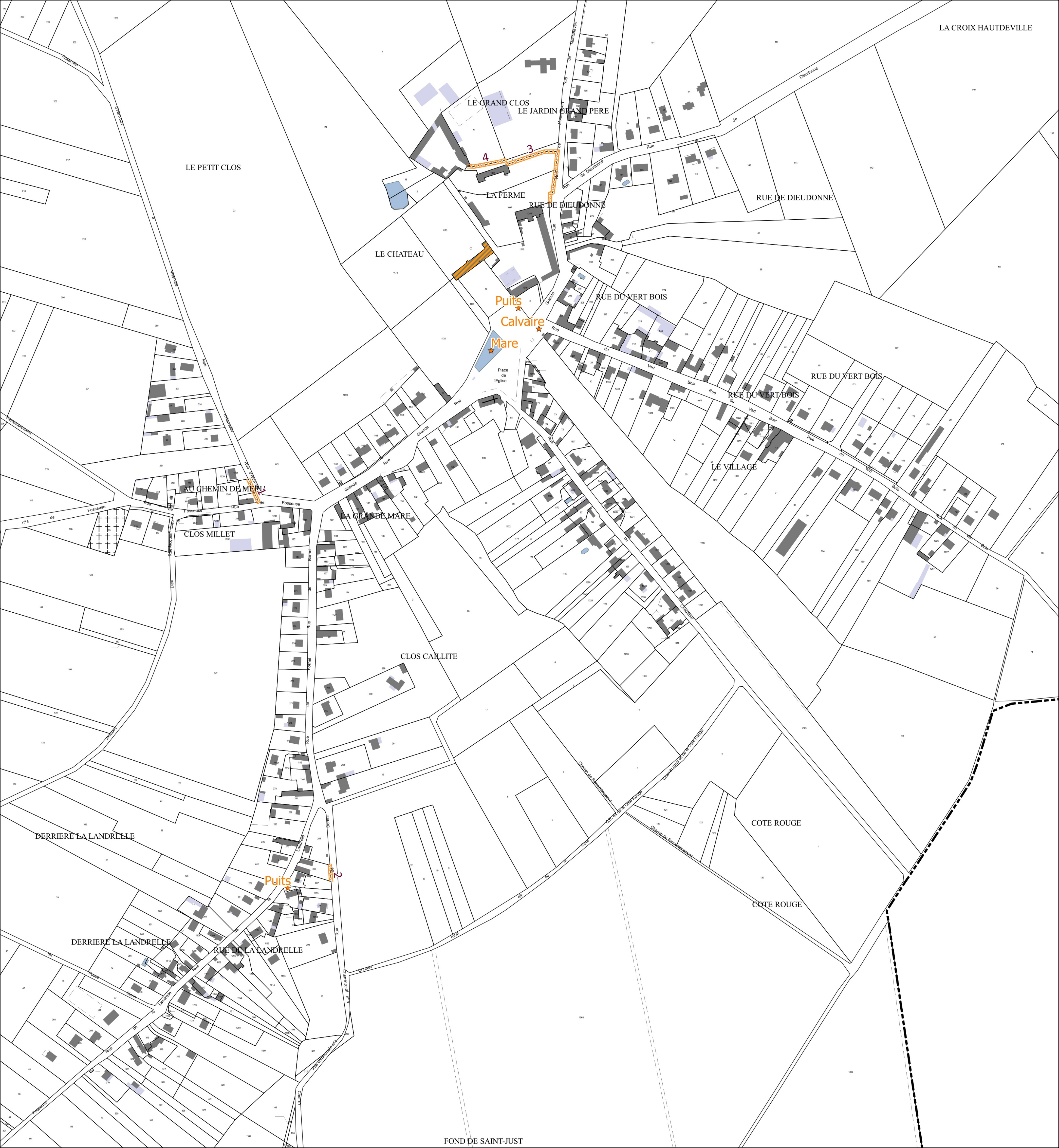
Pour en savoir plus...

CAVE DE L'OISE

JUN 1999







LE PETIT CLOS

LA CROIX HAUTDEVILLE

LE GRAND CLOS
LE JARDIN GRAND PERE

RUE DE DIEUDONNE

LA FERME
RUE DE DIEUDONNE

LE CHATEAU

RUE DU VERT BOIS

Puits
Calvaire
Mare

RUE DU VERT BOIS

RUE DU VERT BOIS

LE VILLAGE

AU CHEMIN DE MARE

CLOS MILLET

LA GRANDE MARE

CLOS CARLITE

COTE ROUGE

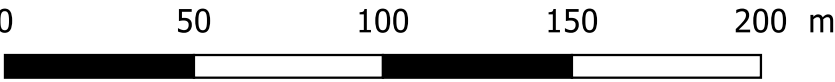
COTE ROUGE

DERRIERE LA LANDRELLE

DERRIERE LA LANDRELLE

RUE DE LA LANDRELLE

FOND DE SAINT-JUST



ÉLÉMENTS DE PAYSAGE BÂTI À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Source : photographie - Google Street View

Petits patrimoines

Rue de la Landrelle (Anserville)



Puits

Grande Rue (Anserville)



Mare

Grande rue (Anserville)



Puits

Grande rue (Anserville)



Calvaire

Rue du Vert Galant (Fosseuse)



Calvaire

Rue du Vert Galant (Fosseuse)



Lavoir

Chemin du bois (Fosseuse)



Moulin

Rue du Vert Galant (Fosseuse)



Lavoir ?

Rue du Vert Galant (Fosseuse)



Lavoir

Rue du Vert Galant (Fosseuse)



Porche

Rue de l'Eglise (Bornel)



Halle

Immeubles remarquables

Grande rue (Château d'Anserville)



Rue du Vert Galant (Château de Fosseuse)



Rue du Vert Galant (Fosseuse)



Rue du Vert Galant (Fosseuse)



Route de Frouville (Château du Ménillet - hameau de Bornel)



Route de Frouville (Manoir du Ménillet - hameau de Bornel)



Murs à protéger

1 - Rue d'Anvoile (Anserville)



2 - Rue de Bornel (Anserville)



3 - Rue de Montchavert (Anserville)



4 – Rue de Montchavert (Anserville)



5 - Rue du Vert Galant (Fosseuse)



6 – Rue du Vert Galant (Fosseuse)



7 Rue de Montagny (hameau de Courcelles)



8 – Route des Groux (ham Courcelles)



9 – Rue Lamartine (Bornel)



10 – Rue Lamartine (Bornel)



11 – Rue Jeanne d'arc (Bornel)



12 – Rue Louis Denoual (Bornel)



13 – Rue du 11 Novembre (Bornel)

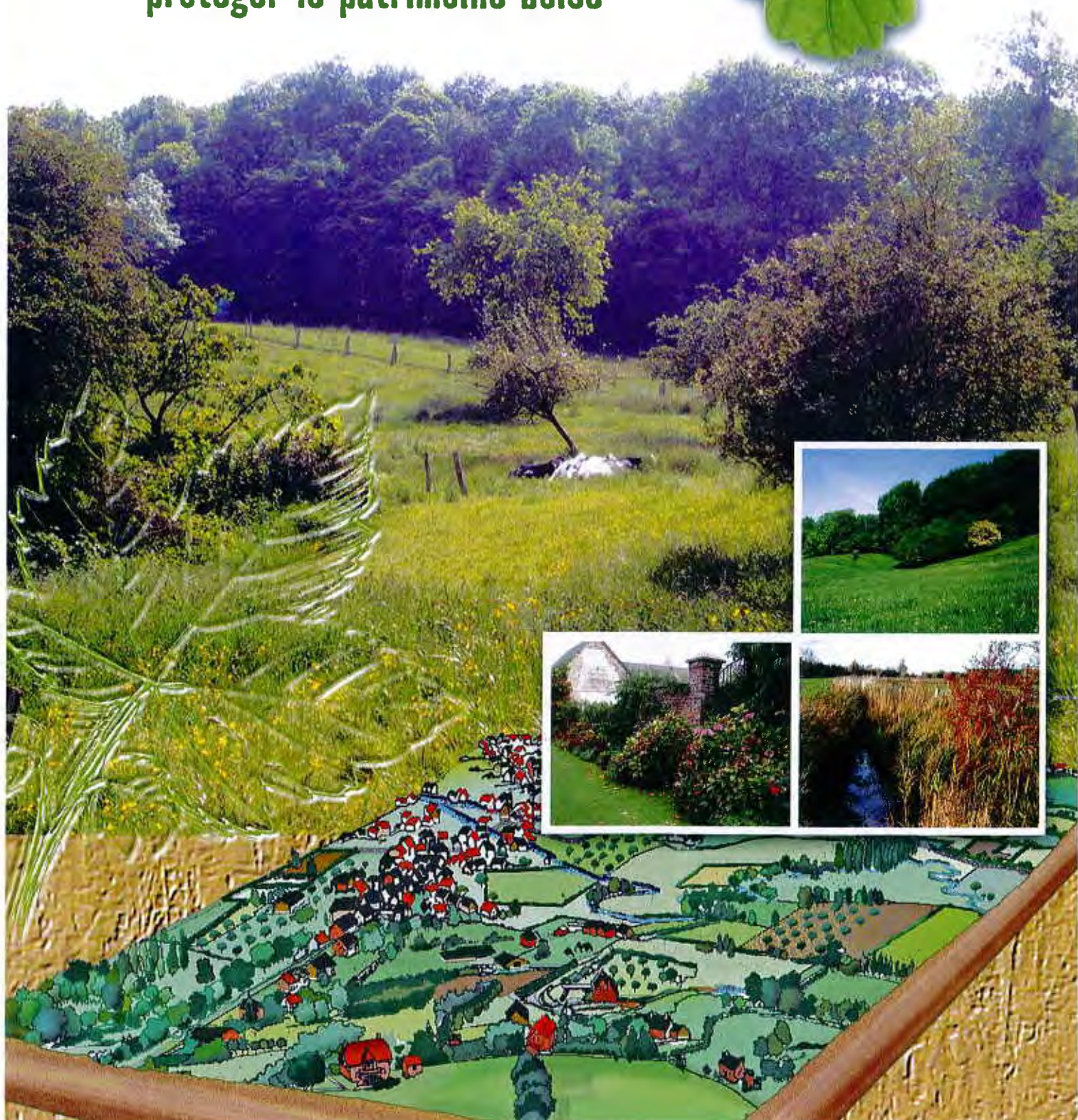


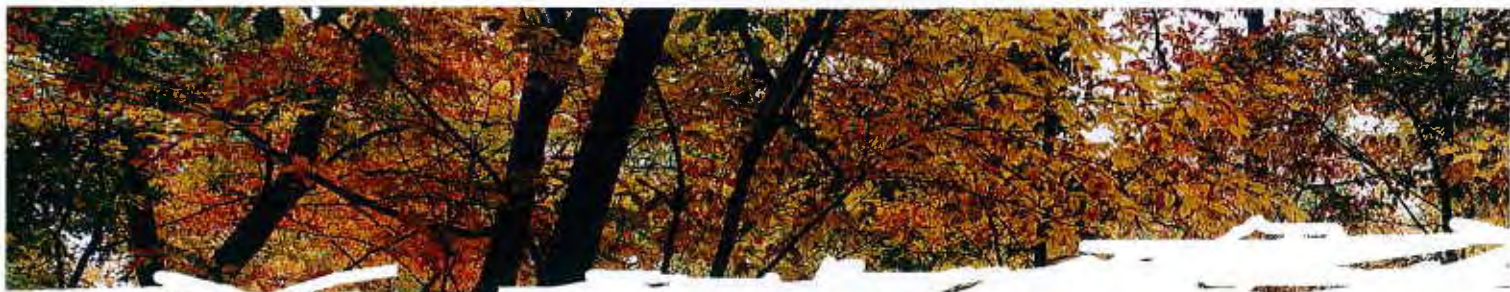
14 – Rue pasteur (Bornel)



Arbres et haies de Picardie

Observer, projeter, gérer et
protéger le patrimoine boisé





Adresses utiles

- **Conseil Régional de Picardie**

11 Mail Albert 1er 80026 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 97 37 37

Courriel : webmaster@cr-picardie.fr

- **Direction Régionale de l'Environnement - Picardie (DIREN)**

56 rue Jules Barni 80040 AMIENS Cedex Tél : 03 22 82 90 40 Fax : 03 22 97 97 89

- **Centre Régional de la Propriété Forestière Nord Pas de Calais - Picardie (CRPF)**

96 rue Jean Moulin 80000 AMIENS Tél : 03 22 33 52 00 Fax : 03 22 95 01 63

Courriel : nordpicardie@crpf.fr

- **Conservatoire des Sites Naturels de Picardie**

1 place Ginkgo, Village Oasis 80044 AMIENS Cedex 1 Tél : 03 22 89 63 96 Fax : 03 22 45 35 55

mél : contact@conservatoirepicardie.org

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de la Somme**

5 rue Vincent Auriol 80000 AMIENS Tél : 03 22 91 11 65 Fax : 03 22 92 29 11

Courriel : caue80@caue80.asso.fr et Site internet : caue80.com

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Aisne**

34 rue Serurier 02000 LAON Tél : 03 23 79 00 03 Fax : 03 23 23 47 25

Courriel : caue02@tiscali.fr et Site internet : caue02.com

- **Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Oise**

La Cabotière - Parc du Château - BP 439 - 60635 CHANTILLY Cedex

Tél : 03 44 58 00 58 Fax : 03 44 57 76 46

Courriel : caue60@wanadoo.fr et Site internet : caue60.com

Crédit photos :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme ; Conservatoire des Sites Naturels de Picardie (photo p.8), CRPF

Crédits illustrations :

CAUE de l'Aisne, de l'Oise et de la Somme, CRPF et Grand Nord

Ont contribué à la rédaction de cette brochure :

Jacques Barret, Bertrand Bès, Joël Byé, Claire Coulbeaut, Thérèse Rauwel, Gérald Reman, Bruno Stoop, F-X Valengin

Avec le soutien financier du Conseil Régional de Picardie et de la DIREN - Picardie



LE PROJET PAYSAGER DU PARTICULIER

Dans les villes et villages, le bâti domine associé aux jardins, parcs et espaces verts des particuliers. Pour certains quartiers récents ou lotissements, les jardins et les clôtures forment une des principales caractéristiques de l'identité communale contemporaine.

Chaque propriétaire peut aménager son terrain comme il le veut à condition de respecter les contraintes réglementaires. Il a aussi intérêt à offrir les meilleures conditions de vie à ses plantations et favoriser la biodiversité.

Concevoir simultanément l'aménagement de la parcelle, l'implantation des bâtiments et la gestion à long terme

L'aménagement d'une parcelle répond aux ambiances de vie recherchées par le propriétaire : jardin, bosquet, potager... et à des besoins fonctionnels : stationnement, desserte automobile, stockage, espace de jeux...

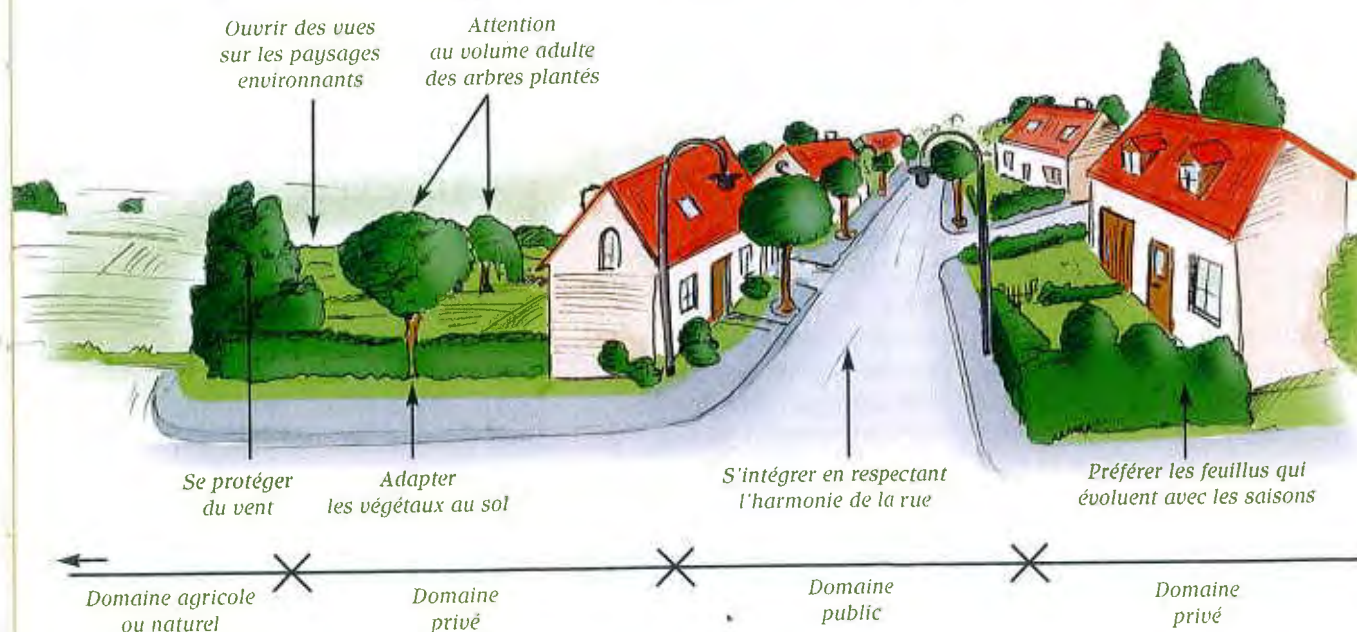
Pour garantir les conditions de vie et de développement à long terme des plantations, il faut tenir compte de l'ensemble des paramètres :

- la nature du sol et du sous-sol,
- le relief avant travaux et après travaux (déblais, remblais...),
- la présence de l'eau, l'ensoleillement, les vents dominants,
- la présence de bâtiments à proximité soit sur la parcelle soit sur les parcelles voisines ou l'espace public,
- la taille des végétaux à l'âge adulte.

S'insérer dans le paysage en respectant le code civil et le règlement d'urbanisme

La plantation d'arbres ou de haies obéit à des règles générales décrites dans le Code Civil (articles 667 à 673) et dans le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ou, si la commune en possède un, dans le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.). Ces règles imposent la prise en compte de l'environnement existant (paysager, bâti

Pour le choix des végétaux, tenir compte de l'exposition au soleil, aux vents...



Veiller aux transitions entre les différents domaines

INSCRIRE : le végétal dans les projets



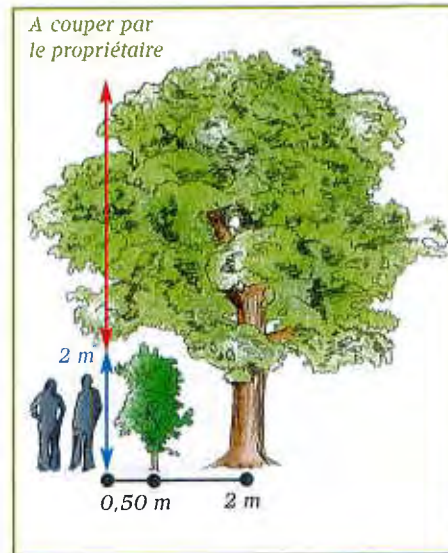
et arboré) pour tout projet afin d'en faciliter l'insertion et assurer une continuité paysagère.

Les plantations de haies ou d'aménagement, ainsi que l'abattage de plantations existantes peuvent être soumis à autorisation. Il faut étudier les éventuelles servitudes d'urbanisme appliquées à la parcelle, liées soit aux réseaux aériens (électricité et téléphone), souterrains (cavités, réseaux, gaz...) soit à une protection particulière: une zone de protection spécifique (ZPPAUP), aux abords de monuments historiques ou dans un site classé (se renseigner en Mairie). Le Code Civil s'attache au respect du voisinage: éviter par exemple d'occulter totalement le terrain riverain de l'ensoleillement par des plantations de grande hauteur.

Les règles du Code Civil sont différentes pour les végétaux âgés de plus de 30 ans ou si la faible distance résulte d'une division de parcelle postérieure aux arbres. Pour les arbres, on aura intérêt à prévoir le développement adulte et donc une distance de plantation de l'ordre de 6 m vis-à-vis de la limite de la propriété.

Les végétaux plantés sur la limite séparative sont considérés comme mitoyens et les frais d'entretien sont à partager. On peut contraindre un voisin à couper les branches qui dépas-

sent mais seul le propriétaire réalise les travaux nécessaires. En revanche, les racines envahissantes peuvent être coupées par le riverain.



Le "volet paysager" du permis de construire

Dans le cadre du permis de construire, la description des plantations existantes avant travaux (abattues ou conservées) et des plantations futures est obligatoire. Elle est mentionnée dans le «volet paysager» qui comprend: la note écrite, le plan de masse, sur les photographies et les perspectives avant/après travaux.

Favoriser le maintien d'une faune diversifiée et variée

Un paysage vivant dépend aussi de la diversité et de l'importance de la faune naturelle. Certains gestes simples favorisent la biodiversité à l'échelle de la parcelle individuelle:

- la plantation de haies mixtes plus favorables à la biodiversité qu'une haie mono spécifique.

- la pose de nichoirs adaptés à différentes espèces, densifie les sites de nidifications potentiels,
- le maintien du lierre sur le tronc des vieux arbres nourrit la faune en période hivernale grâce aux baies produites par l'espèce et augmente les potentialités de nidification,
- le stockage de branches issues des produits de taille ou d'élagage servira de refuge à des espèces comme le hérisson,
- le compostage des déchets végétaux produira un compost riche avec une faune du sol abondante (vers de terre...) qui nourrira la faune vertébrée (oiseaux et mammifères).



La pose de nichoirs adaptés aux différentes espèces renforcera la biodiversité



L'aménagement de la parcelle ne doit pas porter préjudice aux parcelles voisines et à l'espace public

Références

- "Pour ceux qui veulent construire une maison - Étudier avant de décider", C.A.U.E. de la Somme, 2003
- "Plantons dans l'Oise", CAUE de l'Oise
- Site internet juridique Légifrance: <http://www.legifrance.gouv.fr>
- Cultiver son espace de vie", CAUE de l'Aisne, 2003.
- "Nichoirs & Cie" - B. Bertrand et T. Laversin, Editions de Terran.

LA TAILLE DANS LES REGLES DE L'ART

La taille ne peut être improvisée : la connaissance du fonctionnement biologique est indispensable pour éviter de traumatiser l'arbre et le rendre dangereux à moyen terme. Il n'est pas question ici de présenter toutes les techniques de taille, mais de rappeler simplement celles qui sont recommandées pour les arbres : chaque espèce, chaque forme font appel à une ou des tailles spécifiques.

L'ensemble des feuilles constituent, avec les charpentières, le houppier de l'arbre. Il assure le développement de l'arbre. Toute intervention qui vise à supprimer des branches affaiblira l'arbre si le volume de branches éliminées est trop important. Tailler ou élaguer un arbre impose le respect de règles simples au mépris desquelles on fragilise l'arbre et on le rend dangereux.

Règles de taille et d'élagage

- Tailler modérément et régulièrement en enlevant 20% du volume foliaire à chaque passage et jamais plus de 40 % ;



- Intervenir sur des branches de faible diamètre sachant que la vitesse de cicatrisation d'une plaie se situe autour de 1 cm par an sur le rayon ;



- Respecter le bourrelet de cicatrisation situé à la base de chaque branche ;



- Ne jamais couper de branche de diamètre proche de celui du tronc ;



- Lorsque les branches sont partiellement coupées, maintenir un tire-sève qui irriguera la plaie et évitera la dégradation du bois mis à nu ;



- Éliminer prioritairement les écorces incluses dont les branches s'effondrent très facilement lorsqu'elles se développent.



Comment intervenir à bon escient sur les arbres adultes :

Trop souvent, les arbres adultes sont mutilés en raison de la méconnaissance des règles biologiques qui président au fonctionnement de l'arbre : les coupes sont réalisées sans discernement, pour répondre à un besoin. La taille et l'entretien d'un arbre adulte réclament des précautions élémentaires.

Diagnostiquer précisément les raisons de l'élagage ou de la taille :

- Évaluer le volume des branches à couper et la façon dont ce volume pourra être éliminé en une ou plusieurs fois pour préserver l'arbre et ne pas le rendre dangereux ;
- Éviter tous travaux susceptibles de perturber le fonctionnement racinaire et le bon ancrage de l'arbre : creusement de tranchées, enterrement du collet, dérasement de la couche végétale ou tassement excessif des horizons superficiels par le piétinement.

Quel type de taille ?

Selon les objectifs de taille définis ci-dessus, on choisira la taille appropriée

Les principales tailles d'entretien des arbres adultes :

Taille d'éclaircie de houppier

Cette pratique est peu connue dans la mesure où elle requiert des compétences particulières, en particulier la technique du grimper. Elle permet de visiter et d'intervenir sur l'ensemble du houppier de l'arbre qui sera allégé du bois mort, les branches dangereuses peuvent être allégées, haubanées et l'éclaircie peut améliorer l'éclaircement d'une façade occultée par le houppier de l'arbre.



Taille de maintien des formes architecturées

Ces tailles, régulières, veillent au maintien de la forme réalisée lors des tailles de formation (arbre têtard, arbres palissés...).



Taille de mise en sécurité :

Il s'agit essentiellement, dans les lieux fréquentés par le public, d'éliminer le bois mort et toutes branches susceptibles de présenter un danger potentiel en raison de la dégradation de son bois.



La technique du grimper, préférable à l'utilisation de la nacelle



Dans les arbres adultes, la technique du grimper est particulièrement recommandée car on intervient sur l'ensemble du houppier à la différence de la nacelle qui accède uniquement à la périphérie et génère souvent des tailles sévères.

Choisir une entreprise qualifiée pour les travaux à réaliser

Planter, abattre et tailler un arbre sont des opérations distinctes qui requièrent des compétences différentes. C'est la raison pour laquelle des qualifications ont été créées depuis 1970. Qualipaysage est une association qui définit et octroie les qualifications correspondantes aux différents travaux auxquels ces entreprises sont confrontées. Pour l'élagage, les qualifications sont référencées E140 et E141, la qualification E141 concerne les grimpeurs élagueurs. Le choix d'entreprises qualifiées ne doit pas être exclusif car de nombreuses entreprises non qualifiées possèdent un savoir-faire et une expérience qui valent qualification.

Tous travaux de taille et d'élagages peuvent faire référence au Cahier des Clauses Techniques Générales, fascicule 35 qui définit les règles des professionnels de l'arboriculture, il est toujours possible pour une commune, de compléter cette référence par un Cahier des Clauses Techniques Particulières (CCTP) qui précisera les règles spécifiques auxquelles l'entreprise devra se soumettre pour la bonne conduite du chantier.

Références

- *La taille des arbres d'ornement, du pourquoi au comment* - Christophe Drénou - IDF Éditions 1999
- *"L'arboriculture urbaine"*, L. Maillet, C. Bourgery, IDF Éditions
- *La taille et le palissage* - David Joyce - Éditions Nathan
- *Taille et entretien des arbres du patrimoine - guide des bonnes pratiques*, CRPE/ Conseil Général de la Somme 2001

LE CHOIX ET LA PLANTATION DES VÉGÉ

Un bon choix de plantation, nécessite avant tout l'analyse des références locales que le projet viendra prolonger, conforter ou réinterpréter (voir pages 3 à 24). Il évitera ainsi l'emploi de végétaux et la constitution de structures végétales en totale opposition avec les caractéristiques identitaires du paysage. Pour constituer un cadre végétalisé pérenne et facile à entretenir, le choix des végétaux est donc primordial. Les essences doivent être choisies en fonction de différents critères, sinon le végétal risquerait de mal se développer ou de subir des tailles inadéquates entraînant des mutilations.

Des essences adaptées et bien associées entre elles

Quelle forme ?

La forme est avant tout un choix esthétique :

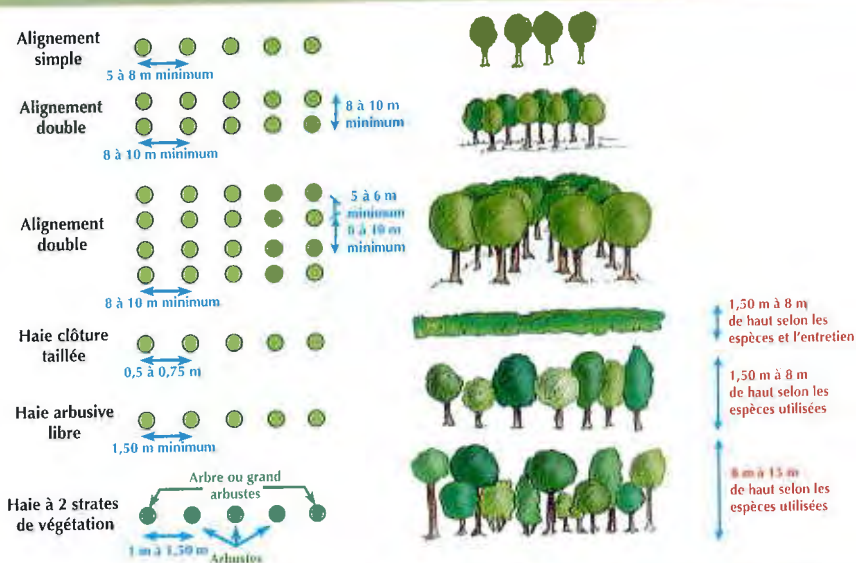
- Les formes naturelles des végétaux sont issues de leurs caractéristiques, de leur adaptation au milieu (sol, lumière, climat). Les silhouettes des végétaux adultes peuvent être très spectaculaires ou particulières comme dans le cas de formes pleureuses ou colonnaires.

- Les formes architecturées résultent d'un choix de taille qui est aujourd'hui principalement d'ordre esthétique : arbres têtards, alignements taillés en marquise, topiaires, etc....

Quelle place prévoir ?

Certaines réflexions préalables sont nécessaires

- Appréécier les exigences climatiques et techniques : type de sol, ensoleillement, vent, humidité... cf espèces de la palette végétale indicative.
- Imaginer le développement adulte des plantations (densité des feuillages, ombre portée) évitera les fréquentes erreurs vis-à-vis de l'environnement bâti ;
- Évaluer les contraintes du site : réseaux aériens ou enterrés, servitudes... ;
- Définir l'espace disponible : proximité des façades, stationnements, distances réglementaires.



Les dimensions des essences sont classées selon la taille adulte :

- Les arbres dits de première grandeur (20 à 35 m de haut) comme le peuplier ou le hêtre...
- Les arbres dits de seconde grandeur (15 à 25 m de haut) avec l'érable champêtre...
- Les arbres dits de troisième grandeur (8 à 15 m de haut) pour lesquels la différence avec les grands arbustes est faible : pommiers et poiriers ;
- Les grands arbustes (7 à 12 m de haut) avec le houx, le cornouiller mâle, le noisetier ou le lilas commun.
- Les petits arbustes, moins de 7 m de haut où l'on trouve les fusains, hortensias, spirées...

Quelles associations ?

Suivant l'ambiance et l'aspect recherchés, différentes associations sont à envisager pour former des alignements (homogène ou diversifié), des bosquets, des massifs, des haies

(homogènes, champêtres, fleuries, brise-vent...). Une composition peut associer des arbres, arbustes, rosiers, plantes vivaces et sa réussite dépend de quelques principes : pour les vivaces et petits arbustes, planter ensemble plusieurs pieds de la même espèce ; utiliser des essences locales comme base de composition, éviter les essences trop horticoles...). Le choix des essences pourra être aussi fonction de l'aspect des feuillages, des couleurs (feuilles et fleurs), des variations au fil des saisons et de la vitesse de croissance.

Pour des raisons sanitaires (maladies, insectes), planter plusieurs espèces quel que soit le projet.

Tenir compte du tempérament de chacune des espèces notamment vis-à-vis des besoins en lumière : le Houx demande ombre et humidité pour se développer, le Fusain d'Europe exige beaucoup de lumière par exemple.

Réussir sa plantation

Le stress de la plantation doit être réduit par un soin particulier apporté aux opérations de préparation du terrain et de plantation :

- ameublir le sol en profondeur en créant une fosse de plantation conséquente adaptée à la taille du plant et à ses dimensions à l'âge adulte. D'une façon générale, ouvrir un volume au moins équivalent à 3-4 fois le volume racinaire du plant : prévoir une fosse de plantation de 9 à 15 m³ pour les arbres et 1 à 3 m³ pour les arbustes. L'apport de terre végétale se justifie surtout lorsque la nature de la terre est peu favorable aux végétaux arborés (sol calcaire superficiel).

- travailler le sol en conditions sèches ou ressuyées et pour les sols argileux, la préparation doit être commencée l'été qui précède la plantation pour que les intempéries (gel, pluies...) ameublissent les parois de la fosse.

- apporter du compost en surface et le cas échéant, sable et graviers si l'argile domine.

Choisir des plants de qualité

Les plants sont aujourd'hui vendus sous différents modes de conditionnement : racines nues, mottes ou containers (pot). Les racines nues, moins chères, réduisent la période de plantation par rapport à une motte ou un pot. Lors de l'achat, il faut :

- Vérifier que le tronc et les branches du plant ne présentent pas de grosses blessures. Les plaies de taille doivent être bien cicatrisées ;

- Contrôler l'absence de parasites et maladies (larves, champignons...);

- Pour les arbres, veiller à ce que la tige soit droite (éviter les sujets visiblement étêtés) et la ramification présente bien équilibrée ;

- Les racines nues doivent être maintenues fraîches entre l'arrachage et la plantation du plant ;

- Éliminer les plants dont le système racinaire s'enroule dans le pot ou godet.

Nommer les espèces avec précision

Pour éviter les confusions entre les espèces, un code international désigne chacune des espèces qui possède ainsi un nom botanique ou scientifique. Il se compose d'un nom de genre suivi d'un nom d'espèce. D'autres informations peuvent s'y ajouter : nom de variété

entre guillemets et nom d'hybride précédé d'un X. À vocation scientifique, le nom botanique évite les erreurs lors de la commande auprès du pépiniériste : par exemple, planter du chêne peut conduire à un échec avec le Chêne rouge d'Amérique (*Quercus rubra*) en présence de calcaire alors que le Chêne sessile (*Quercus petraea*) s'épanouirait mieux sur ce même sol.

À l'achat, préciser le nom scientifique. Pour s'y retrouver dans la nomenclature, des ouvrages spécialisés décrivent et identifient les différentes espèces. La visite d'un arboretum (collection d'arbres) permet de visualiser les espèces et de découvrir l'étendue de la palette végétale.

Etre vigilant avec les plantes toxiques :

Bien que la très grande majorité des végétaux ne soit pas toxique, il est conseillé de s'assurer de sa non-toxicité auprès de votre pharmacien avant de consommer tout ou partie d'un végétal. Les cas d'intoxication mortelle les plus fréquents résultent de la consommation de branches d'if ou de laurier r é c e m m e n t taillées, déposées dans des pâturages

où se trouvent des bovins et équidés.



Le nom scientifique identifie l'espèce avec certitude



Le laurier (*Prunus laurocerasus*) fait partie des plantes toxiques

Des problèmes généralement moins graves peuvent survenir avec certaines espèces épineuses, problèmes d'allergies également avec principalement le pollen de certaines espèces...

Eviter d'introduire des plantes invasives :

L'introduction, volontaire ou non, de plantes non autochtones issues d'autres pays ou continents a provoqué des dégâts dans les écosystèmes car certaines de ces plantes sont vite devenues envahissantes au point d'être qualifiées de pestes végétales. Outre la modification des écosystèmes, la présence de ces plantes entraîne d'autres risques pour l'homme tels que allergies, brûlures

par contact avec la sève, coûts d'entretien... Les cas les plus problématiques concernent notamment les jussies pour les zones humides, les renouées du Japon et de Sakhaline, le Buddléa pour les zones remblayées le Cerisier tardif en milieu boisé et l'Ailanthé du Japon en milieu dunaire et sableux.



Des plantes introduites envahissent nos milieux naturels ici la Renoué du Japon

Références

- "Petit guide de quelques plantes invasives aquatiques et autres du nord de la France", Conservatoire Botanique National de Bailleul ;

- "Espèces invasives : infrastructures et urbanisme", DIREN Picardie, 2005

- "Le Grand livre des haies", Denis Pépin, Ed Larousse, 2005

- "Cultiver son espace de vie - planter un arbre, planter une haie, fleurir son lieu de vie, son lieu de travail", CAUE de l'Aisne 2003

- Le jardin, une source inépuisable d'inspiration - T. Conran et D. Pearson - Gründ 1998

- Jardins à visiter en Picardie, Association des Parcs et jardins de Picardie - Manoir des Fontaines, 60300 Baron - Tél. : 03 23 82 62 53 e.mail : picardie@jardins-et-fleurs.com

LA GESTION ET L'ENTRETIEN D'UN PATRIMOINE

La plantation réalisée, un travail constant et régulier de surveillance, d'accompagnement du développement du végétal s'impose sur une durée minimale de 3 à 5 années : il est toujours préférable d'anticiper les opérations de taille par exemple. Une intervention tardive pour tenter de modifier la forme ou d'éliminer des branches trop développées risquerait alors de provoquer des désordres susceptibles de contrarier la pérennité de l'arbre ou de le rendre dangereux à moyen ou long terme. D'une façon générale, les arbres supportent mal les interventions brutales ou excessives et s'accommodent beaucoup mieux, à besoin, de soins réguliers et raisonnables.

Les 3 premières années : assurer la réussite de la plantation

Les entretiens des 2-3 premières années visent à assurer la reprise et la croissance des végétaux. Il est donc recommandé de suivre les conseils suivants :

- Les apports de fertilisants de type engrais sont inutiles :



ils perturbent la reprise des plants. L'apport de matière organique en surface sera beaucoup plus efficace et limitera l'évaporation de l'eau du sol.

- Mettre en place un paillage sur 1 m² autour de chaque plant pour limiter la concurrence herbacée principalement graminée. Le pailla-



ge limite l'évaporation de l'eau du sol et réduit les entretiens. Limiter les désherbages chimiques car le dosage correct des produits est difficile et les plants absorbent les émanations.

- Raisonner l'arrosage

car un excès est aussi néfaste au végétal qu'un manque d'eau : les techniques décrites ci-dessous (binage, paillage) seront souvent plus efficaces en complément aux arrosages.



- Surveiller les tuteurs et colliers

qui risquent d'étrangler, froter et fragiliser la pousse du jeune arbre. Les tuteurs seront enlevés généralement après trois années et cinq au maximum.

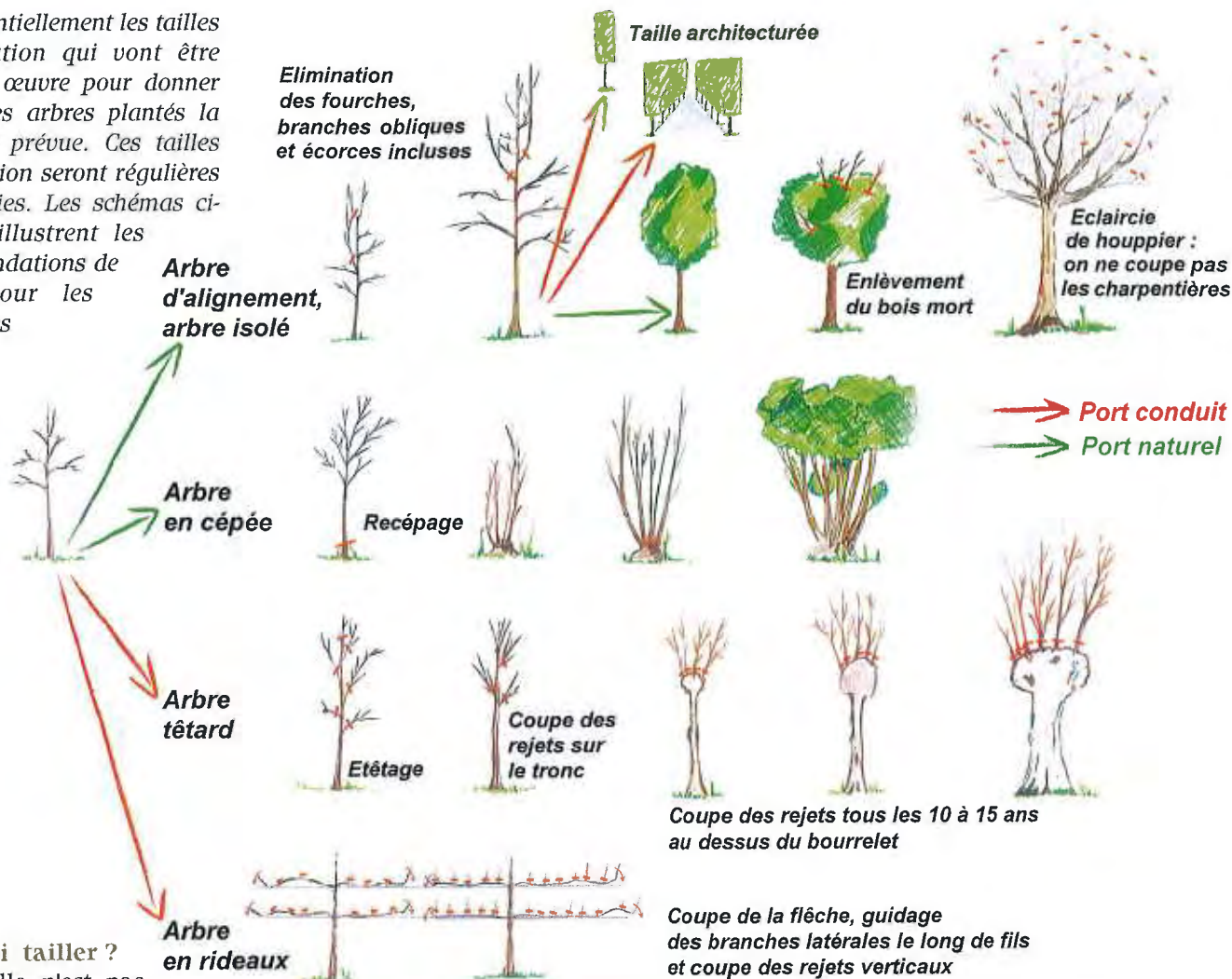
- Les tailles ne sont généralement pas nécessaires la première année sur les arbres. Sur les autres plants (arbustes, haies...) on pourra rabattre les pousses les plus vigoureuses dans une proportion de 1/3 à 50% de la hauteur.



GÉRER : Des pratiques adaptées et durables

La taille de formation des jeunes sujets, pour obtenir la forme souhaitée et éliminer les défauts, de 3 à 15 ans après la plantation

C'est essentiellement les tailles de formation qui vont être mises en œuvre pour donner aux jeunes arbres plantés la silhouette prévue. Ces tailles de formation seront régulières et réfléchies. Les schémas ci-dessous illustrent les recommandations de tailles pour les principales formes.



Pourquoi tailler ?

Si la taille n'est pas nécessaire au développement de l'arbre, elle est parfois souhaitable pour répondre à des objectifs précis tels que :

- Préparer une forme, une silhouette architecturée (arbre têtard, topiaire, rideau...);
- Éliminer des défauts tels que les écorces incluses qui pourraient rendre l'arbre dangereux;
- Favoriser la floraison des arbres ou arbustes à fruits et à fleurs;
- Sous certaines conditions, la taille permet de rajeunir un végétal;
- Supprimer le bois mort, entretenir une forme, limiter le développement de la tête (houppier de l'arbre)...

Utiliser une technique adaptée

Sur les jeunes plantations, les scies à double denture et les sécateurs sont préférables à la tronçonneuse qui sera utilisée pour les coupes plus importantes. (voir page 32 et 33).

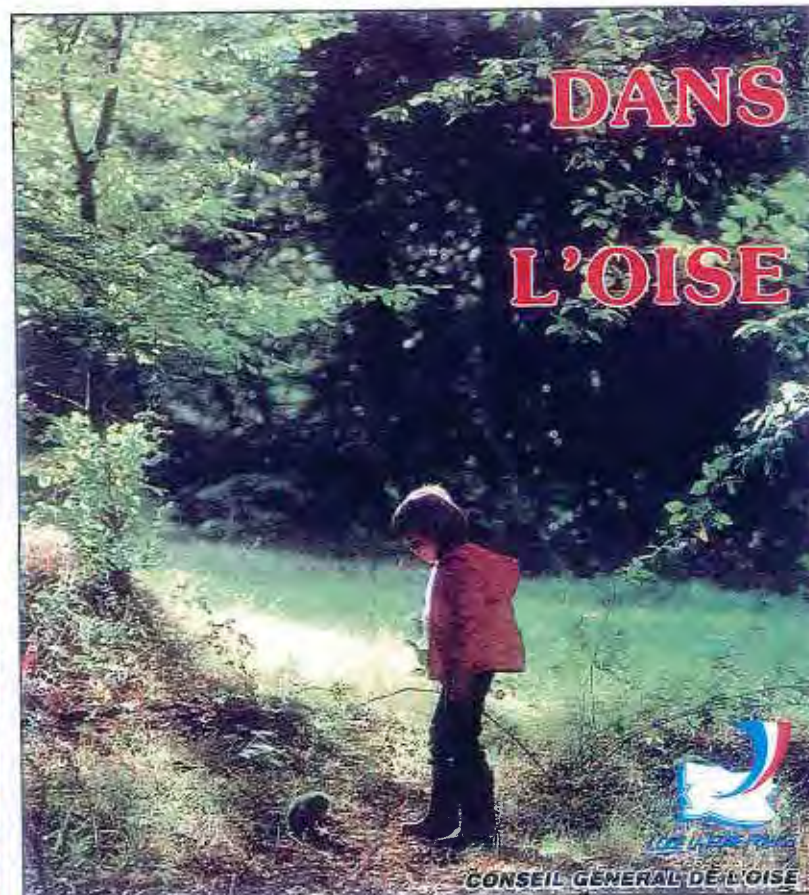
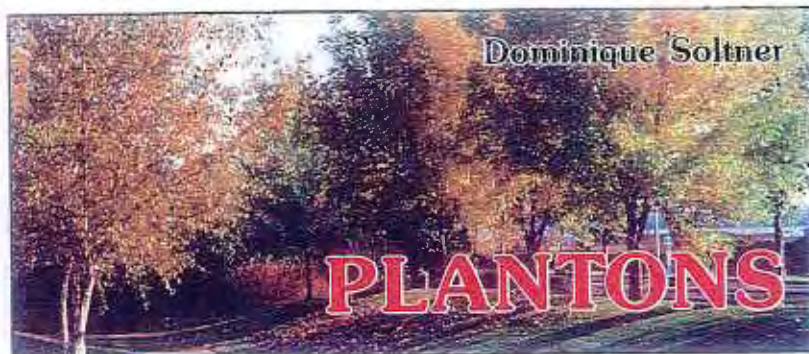
Quand tailler ?

Si l'hiver est la période la plus propice à l'élagage parce que l'absence de feuilles facilite ces interventions, il est biologiquement préférable de tailler pendant la période de végétation en dehors de la montée de sève, soit de mars à fin juin : la présence de la sève favorise la cicatrisation de la plaie.

Pour les arbres têtards en revanche, l'objectif de faciliter la production de nombreux et vigoureux rejets, suppose de tailler plutôt de janvier à fin mars.

Références

- Guide des bonnes pratiques d'emploi des produits phytosanitaires - Groupe Régional Eaux et Produits Phytosanitaires Picardie 2004
- Des formations sont proposées aux personnels des communes par le Centre National de la Fonction Publique Territoriale.



une méthode, des idées, proposées par :

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme
et de l'Environnement de l'Oise

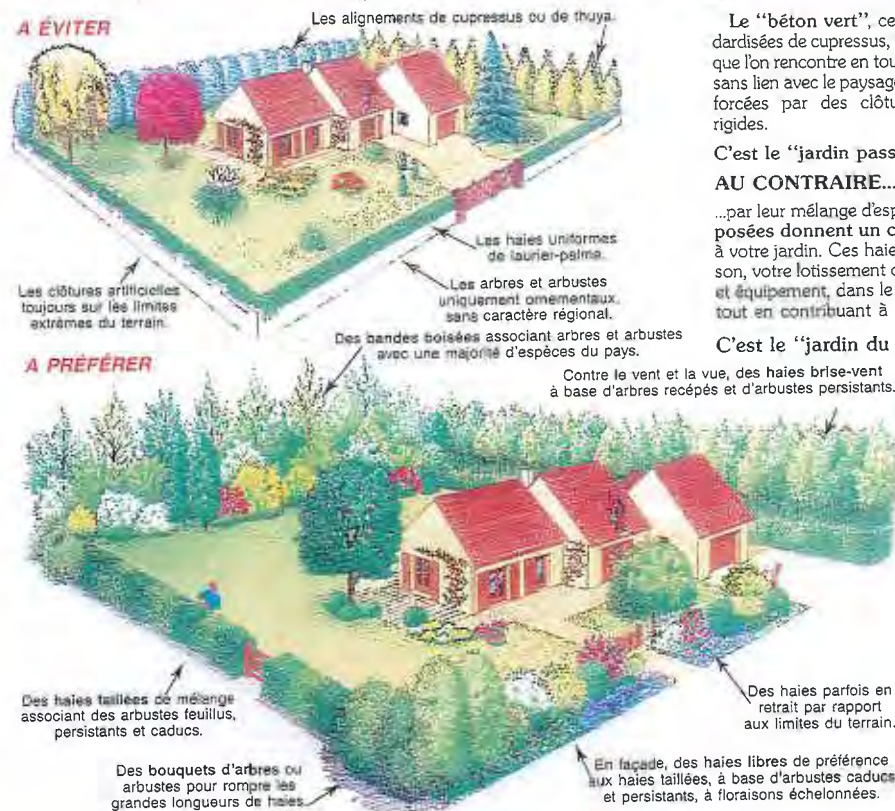
Coopérative Forestière de l'Oise et
de l'Île de France - Bois Forêt

Syndicat des Propriétaires Forestiers Sylviculteurs de l'Oise



POUR LA MAISON, LE VILLAGE, LA VILLE

Des haies écologiques pour remplacer le "béton vert"



Le "béton vert", ce sont ces haies standardisées de cupressus, thuya et laurier-palme, que l'on rencontre en toutes régions. Des haies sans lien avec le paysage naturel, souvent renforcées par des clôtures artificielles trop rigides.

C'est le "jardin passe-partout" !

AU CONTRAIRE...

...par leur mélange d'espèces, les haies composées donnent un caractère champêtre à votre jardin. Ces haies intègrent votre maison, votre lotissement ou tout autre bâtiment et équipement, dans le paysage environnant, tout en contribuant à votre bien-être.

C'est le "jardin du pays".

Un exemple réalisable

Les haies de ce jardin (haie taillée, haie libre, brise-vent, bande boisée) sont à peu près celles dont les compositions sont données par la page centrale dépliable de ce guide.

En 5 à 7 ans, à partir d'un terrain nu, voici ce que vous pouvez réaliser à partir des idées et schémas de ce guide.

Le nouveau visage des lotissements : un urbanisme vert

Les arbres et les haies devraient servir de liaison verte dans l'agglomération : il faut donner l'impression que les maisons ont été placées parmi des arbres et massifs boisés existants, ou mieux favoriser les projets de préverdissement (planter avant de bâtir).

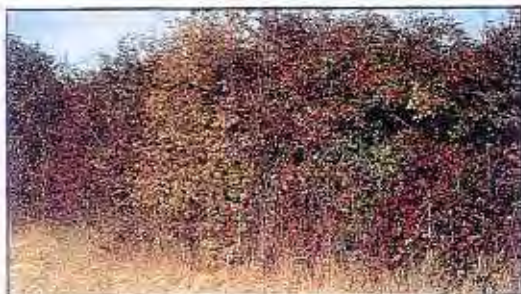
Les arbres à grand développement sont plantés de préférence sur les façades sans fenêtres.

Des bandes boisées à base d'espèces du pays séparent les jardins.



AUJOURD'HUI, DES HAIES ÉCOLOGIQUES

POUR LA CAMPAGNE, son environnement, ses activités...



A l'image des haies naturelles, haies "champêtres" ou "bocagères"...



...les haies d'aujourd'hui sont des "haies composées", à base d'espèces variées :

ce sont des ASSOCIATIONS VÉGÉTALES.

Ces espèces sont d'abord celles du pays, les arbres et arbustes des haies et des bois d'alentour. Mais ce sont aussi les nombreuses espèces des parcs et jardins, qui s'associent parfaitement en haies : C'est l'ASSOCIATION des espèces, bien plus que le CHOIX de telle ou telle espèce, qui donne à la haie son caractère "naturel" et "champêtre".

Les quatre avantages de la variété :

1 - Un meilleur équilibre écologique



Les feuillages, les fleurs et les fruits variés...



...abritent et nourrissent des insectes utiles et nombreux...



...qui nourrissent une grande variété d'oiseaux et autres animaux.

2 - Une meilleure résistance aux maladies et au gel

Les haies de cupressus et thuya sont actuellement l'objet de fortes attaques parasitaires en toutes régions.

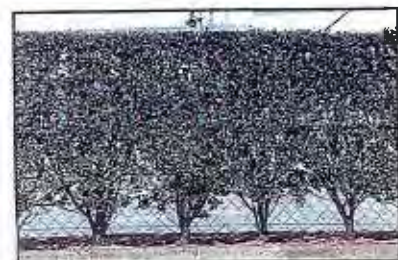
3 - Une meilleure intégration au paysage environnant

Les haies de feuillus variés, caducs et persistants, se relient naturellement aux haies et boisements voisins.

4 - Un meilleur garnissage

Avec une seule espèce, la base se garnit plus difficilement, et a tendance à s'éclaircir, surtout avec certaines espèces comme le troène.

Avec plusieurs espèces, le garnissage est plus homogène, certaines espèces aptes à ramper complétant celles qui préfèrent monter.



Face aux tempêtes, inondations, pollutions, ennemis des cultures...

les freins de l'ARBRE et de la HAIE

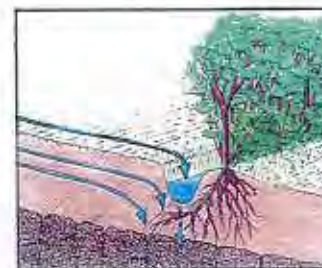
CONTRE LES TEMPÊTES : des brise-vent autour des fermes et des maisons rurales



Il suffit de réduire de 15 à 20% la vitesse du vent pour supprimer ses effets destructeurs. C'est le rôle des brise-vent et bandes boisées.

Mais pour une protection vraiment efficace, il faut une ceinture complète de la ferme.

POUR RETENIR L'EAU, la terre, les pollutions : les précieux "BOISEMENTS DE CEINTURE"



Les haies, fossés, talus et boisements installés en rupture de pente font une limite entre le plateau agricole et les vallées (Photo de droite).

Ces obstacles boisés sont précieux : en retenant l'eau, ils atténuent la soudaineté des crues, ils retiennent la terre érodée, et bloquent une partie des polluants agricoles (résidus d'engrais, de lisier, de pesticides) : les fossés les arrêtent, les racines des arbres les absorbent.



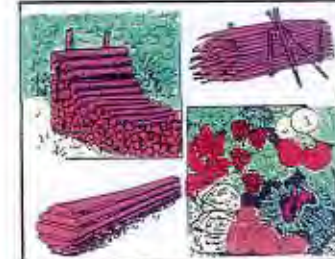
LES ÉQUILIBRES BIOLOGIQUES : indispensables à l'agriculture



Les haies et lisières de bois abritent une flore et une faune variées et en équilibre, qui participe à la lutte contre les ennemis des cultures, même lorsque cette lutte biologique est insuffisante à elle seule.

Les haies et bosquets peuvent être productifs : bois de chauffage, bois d'œuvre, piquets de clôture, fruits secs, petits fruits, gibier. Une production qui pour le bois devient importante en période d'énergie chère.

BOIS, FRUITS SECS, GIBIER... des suppléments - une réserve



OÙ PLANTER ? VOICI DES EMPLACEMENTS PRIVILÉGIÉS :



PLANTER UNE HAIE, UNE NOUVELLE MÉTHODE :

jeunes plants - travail du sol - paillage - arrosage

Comment réussir la plantation de votre haie, et

obtenir une croissance spectaculaire de vos plants ?



1 et 2 - PLANTEZ DES "JEUNES PLANTS", à racines nues, photo 1 (surtout pour les caducs) ou en godets, photo 2 (surtout pour les persistants). Ces "jeunes plants" ont un potentiel de reprise et de croissance maximal qui leur permet de rattraper et de dépasser en 2 à 4 ans des forts sujets achetés 5 à 20 fois plus cher. C'est l'un des secrets de réussite les plus ignorés du public !

3 - METTEZ EN JAUGE les plants dès réception. L'idéal est un tas de sable à l'ombre, au Nord. Étalez les plants dans des sillons (et non le paquet de plants liés). Et noyez les godets dans le sable sans les dépoter. Arrosez abondamment : le sable filtrant retient juste l'humidité qu'il faut sans risques d'asphyxie.

4 et 5 - FISSUREZ PROFONDÉMENT LE SOL pour briser la "semelle" tassée et favoriser la descente des racines. Mais évitez les labours trop profonds qui ramènent en surface la terre argileuse du fond. L'idéal : un passage d'outil à dents profondes derrière tracteur (photo 4 et dessin A).

Pour les plantations de faible longueur, ou chaque fois que l'accès du tracteur n'est pas possible, un bon bêcheage manuel (photo 5), profond mais sans ramener non plus en surface la couche profonde, aboutit au même résultat.

6 - AFFINEZ LA SURFACE par un ou plusieurs passages de motoculteur ou autres instruments rotatifs ou vibrants derrière tracteur. Ne jamais travailler un sol trop humide. Ne pas broyer non plus les mauvaises herbes vivaces comme le chiendent. Préférer les extirpages et hersages, plusieurs fois en périodes sèches.

7 - DRESSEZ LA SURFACE au râteau en donnant au sol un profil légèrement concave (dessin B). Ce profil en creux permettra une bien meilleure récupération de l'eau de pluie ou d'arrosage par les plants. Surtout pas de profil bombé qui éloignerait des plants l'eau de pluie.

8 à 16 - PLANTEZ SUR FILM PLASTIQUE NOIR. Ce film :

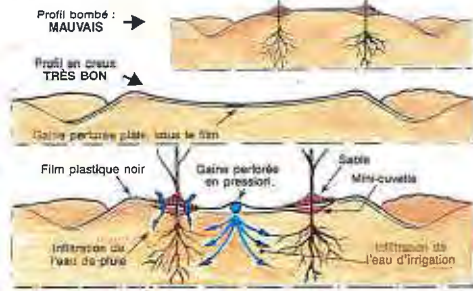
- empêche la croissance des mauvaises herbes,
- maintient au niveau du sol une atmosphère chaude et humide (effet de serre),
- empêche le croutage de la terre qui reste meuble et aérée,
- en définitive DOUBLE pratiquement la croissance dès la première année.

Mais pour agir ainsi, ce film doit être parfaitement utilisé :

DESSIN A



DESSIN B DESSIN C



8 - OUVREZ DEUX SILLONS destinés à recevoir les bords du film. Espace entre les deux cordeaux : la largeur du film moins 40 cm (20 cm de film enterrés de chaque côté).

9 - DÉROULEZ LE FILM : n'employer que du film "SPÉCIAL HAIES" de 80 microns d'épaisseur, fait pour résister 4 à 5 ans minimum sans se craqueler.

10 - FIXEZ LE FILM aux 4 extrémités en le tendant très fort à l'aide de 4 petits piquets et ficelles. Cette fixation énergique est indispensable.

11 - ENTERREZ LES BORDS DU FILM de chaque côté, en exerçant avec les pieds une forte tension latérale et en le recouvrant de terre bien tassée.

12 - PRALINEZ LES RACINES des plants "à racines nues" avec une bouillie faite de 1/3 d'eau, 1/3 d'argile et 1/3 de bouse de vache fraîche. Un "pralin" du commerce peut aussi convenir. Pour les godets, les plonger quelques minutes dans un seau d'eau avant de les "dépoter".

13 - PLANTEZ soit au transplantoir (photo) soit à la tranche (dessin C), tassez et arrosez aussitôt. Cette plantation crée dans le sol une mini-cuvette (dessin B) qui favorisera pluie et arrosage, malgré le chargement de sable (photo 15).

14 - PLACEZ UNE COLLERETTE autour du collet de chaque plant, SOUS le film, afin d'éviter la levée de mauvaises herbes au pied des jeunes plants. Bien placée, cette collerette (carré de plastique de 30 x 30 cm) supprime tout desherbage au cours des années suivantes.

15 - MAINTENEZ FILM ET COLLERETTE par une pelletée de sable, qui, tout en évitant à l'air chaud et humide de quitter le dessous du film, permet à l'eau d'arrosage ou à la pluie de s'infiltrer.

16 - POUR L'ARROSAGE, une gaine souple perforée peut être placée SOUS le film, avant la pose de celui-ci (dessin B). Cette gaine est tendue aux deux extrémités sur deux petits piquets, et reliée par un raccord à un simple tuyau d'arrosage.

Enfin, pour éviter l'enherbement rapide des bordures, PAILLEZ abondamment 50 cm de large de chaque côté du film.



DES TECHNIQUES AUX RÉSULTATS ÉTONNANTS !



Juin 1980



Juin 1982



Juin 1984

Un exemple dans un lotissement :
l'évolution d'une haie-clôture, libre puis taillée, avec étage supérieur formant brise-vent.

Un exemple dans les champs :
l'évolution d'une haie brise-vent.



Octobre 1980



Octobre 1981



Janvier 1980



Juillet 1982



Juin 1986



Octobre 1986

Un exemple autour d'un terrain et d'une salle de sport :
l'évolution d'une bande boisée à 4 rangs.



Juillet 1985

PARTOUT DANS L'OISE, L'ARBRE, LA HAIE, LE BOIS



Maisons et fermes



Routes et chemins



Pierres et jardins



Bois et forêts



Villages et villages



Platras et plateaux



Vallées et marais

...NATURE, CULTURE, TRADITIONS, MODERNITÉ...

Des partenaires techniques et financiers...



- C.A.U.E. de l'Oise
- Bois-Forêt
- Synd. des propr. forestiers sylviculteurs de l'Oise
- D.D.A.F. de l'Oise
- Chambre d'Agriculture de l'Oise
- Syndicat des pépiniéristes de l'Oise
- Fédération des chasseurs de l'Oise
- D.R.A.E. de Picardie
- C.R.P.F. Nord-P.d.C-Picardie
- Service Régional de la Protection des Végétaux
- Fédération Nationale des CAUE
- Espaces pour Demain
- Conservatoire des sites naturels de Picardie
- Crédit Agricole
- Groupama
- Conseil Général de l'Oise
- Conseil Régional de Picardie

- | | |
|---|------------------|
| 11, place de l'Eglise, 60100 CREIL (Plateau) | Tél. 44.25.50.50 |
| 27, rue d'Amiens, 60200 COMPIÈGNE | Tél. 44.82.32.62 |
| 27, rue d'Amiens, 60200 COMPIÈGNE | Tél. 44.83.07.88 |
| 21, bd A. d'Inville, BP 320, 60021 BEAUVAIS Cédex | Tél. 44.48.31.45 |
| 7, rue du Musée, 60000 BEAUVAIS | Tél. 44.89.44.89 |
| 16, rue Catillon, 60130 ST-JUST-EN-CHAUSSEE | Tél. 44.78.54.60 |
| 898, rue de la République, 60290 LAIGNEVILLE | Tél. 44.71.04.60 |
| 56, rue J. Barni, 80040 AMIENS Cédex | Tél. 22.92.70.91 |
| 26, rue Dusevel, 80000 AMIENS | Tél. 22.92.08.53 |
| 56, rue J. Barni, 80040 AMIENS | Tél. 22.92.51.27 |
| 20, rue du Ct. Mouchotte, 75014, PARIS | Tél. 43.21.42.89 |
| 20, avenue Mac-Mehon, 75017 PARIS | Tél. 47.64.13.38 |
| lieux-Fagots, 43, chemin de Halage, 80000 AMIENS | Tél. 22.97.37.04 |
| 18, rue d'Allonne, 60000 BEAUVAIS | Tél. 44.05.30.30 |
| 8, avenue Victor-Hugo, 60000 BEAUVAIS | Tél. 44.48.48.24 |
| Hôtel du Département, 1, rue Cambry, 60000 BEAUVAIS | Tél. 44.06.06.60 |
| 11, mail Albert 1 ^{er} , 80026 AMIENS | Tél. 22.97.37.37 |

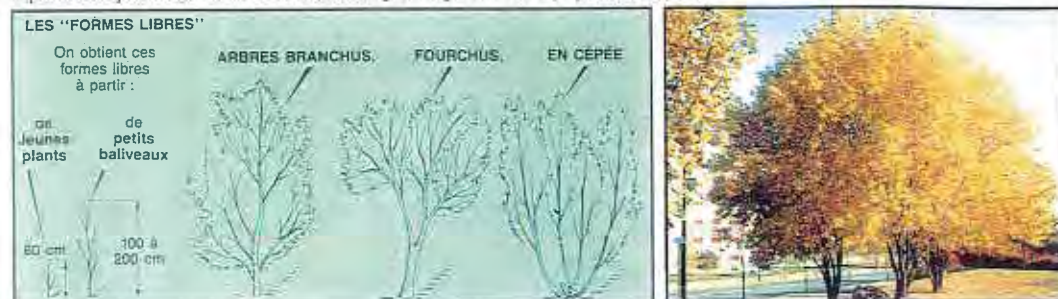
Réalisé par le C.A.U.E. de l'Oise et Dominique Soltner, ce guide est édité par SCIENCES ET TECHNIQUES AGRICOLES, "Le Clos Lorelle", Sainte-Gemmes-sur-Loire, 49000 ANGERS. Tél. 41.66.38.26.
Une documentation illustrée gratuite sur les livres et brochures de Dominique Soltner traitant des arbres et haies, peut être obtenue à cette adresse.

CONDUIRE UN ARBRE isolé ou en alignement

Isolés, en alignement ou en haies, les arbres peuvent être ou bien laissés libres, ou bien soumis à divers modes de taille selon la forme que l'on désire donner à leur tronc :

1 - Le plus souvent, LES FORMES LIBRES

Livrés à eux-mêmes, les arbres prennent des formes branchues, fourchues, en cèpes naturelles... Ces formes libres s'obtiennent à partir des plants les moins coûteux : les "jeunes plants" ou les "petits baliveaux".

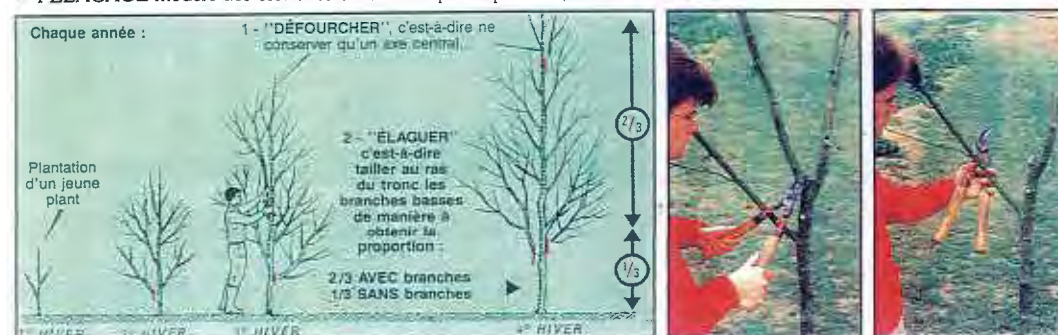


2 - Pour un tronc bien droit : UNE TAILLE DE FORMATION

- pour les arbres de haut jet, régulièrement espacés (6 à 8 m) dans les grands brise-vent et bandes boisées ;
- pour les arbres d'alignement et isolés : places, allées, avenues...

Ces troncs peuvent être obtenus à partir de jeunes plants ou de petits baliveaux par deux opérations

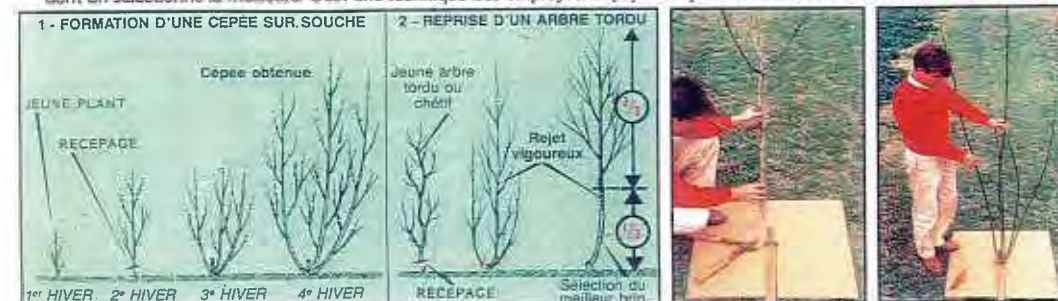
- le DÉFOURCHAGE de la tête, qui consiste à ne garder qu'une flèche ;
- l'ÉLAGAGE modéré des branches basses : ne pas dépasser 1/3 du tronc sans branches



3 - LE RECÈPAGE et ses deux applications

Le recèpage consiste à couper le tronc à moins de 10 cm du sol en automne-hiver :

- soit pour former des "cèpes sur souche" assurant un bourrage intercalaire entre les arbres de haut jet des brise-vent. Les cèpes sont aussi de belles formes libres en isolés ou en bouquets (bouleaux, érables, charmes...)
- soit pour faire repartir vigoureusement et bien droit un arbre qui pousse tordu (photo 1 ci-dessous) ou semble "bloqué", "noué". Le recèpage "réveille" la croissance de l'arbre qui émet une ou plusieurs pousses vigoureuses (photo 2 ci-dessous), dont on sélectionne la meilleure. C'est une technique très employée en pépinière pour la formation des "baliveaux" et des "tiges".

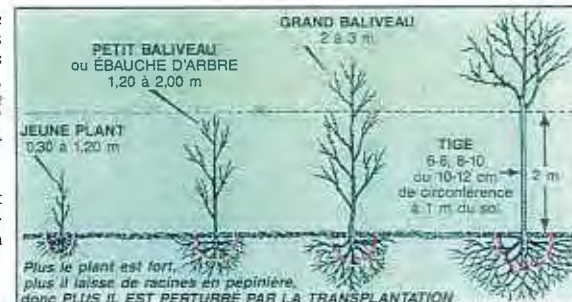


PLANTER UN ARBRE, isolé ou en alignement

Quels plants acheter ?

Vous avez le choix entre des "jeunes plants" (moins de 10 F pièce), des "petits baliveaux" (moins de 50 F), des "grands baliveaux" (de 50 à 200 F), et des "tiges" (de 80 à 300 F) (prix approximatifs 1991).

Plus vous choisissez un fort sujet, plus vous devrez redoubler de soins à la plantation et par la suite.



La plupart du temps les "jeunes plants" et les "petits baliveaux", moins perturbés par la transplantation, reprennent plus facilement et font de telles croissances qu'ils rattrapent en 3 à 5 ans les arbres plantés en plus forts sujets.

Pour réussir : préparation du sol-couverture du sol - arrosage



1 - Décompactez la couche profonde du sol à la fourche, après avoir mis de côté la terre de surface.



2 - Après avoir remis en place la terre de surface, dressez une bonne cuvette, et tracez les sillons destinés à recevoir film plastique ou feutre de paillage.



3 - Si vous optez pour le film plastique noir (80 microns), tendez-le sur la cuvette. Prévoir au moins 1m² couvert, donc des carrés de 1,20 à 1,50 m de côté.



4 - Plantez le jeune plant dans la terre meuble, et tassez bien, puis arrosez de suite, et placez une collerette plastique. Si c'est un fort sujet que vous plantez, vous ne placerez le film plastique qu'après la plantation, suivie du dressage de la cuvette.



5 - A l'aide d'un seau de sable, plaquez le film au fond de la cuvette : la fermeture s'oppose à la pousse de l'herbe, mais laisse passer l'eau.



6 - Si nécessaire, protégez le plant de la dent du gibier avec un grillage plastique spécial.



7 - Tuteurez s'il s'agit seulement de baliveaux et tiges. La meilleure technique : les deux piquets latéraux et le lien élastique.



8 - Pour le paillage naturel, dresser la même cuvette, que l'on remplit de compost et que l'on couvre de 20 cm de paille, puis plus tard de tontes de gazon. Paillage à renouveler pendant 2 à 3 ans.



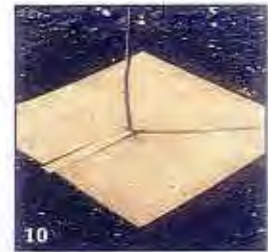
9 - Le feutre végétal de paillage est une nouvelle technique biodégradable en 3 à 4 ans. S'applique sur la même cuvette, si possible remplie d'abord d'une couche de compost.



10 - Les dalles forestières de fibres végétales agglomérées, autre technique biodégradable. Se posent directement sur le sol, mais si possible sur une couche de compost.

Ces nouveaux feutres végétaux et dalles forestières sont distribués par :

- Thermolite, 6, route de Jungholtz, 68360 Soultz, Tél. 89.74.28.00. (feutres)
- Phaltex, BP 25, 47700 Casteljalous. Tél. 53.93.04.78 (feutre et dalles).





CAUE
DE L'OISE
CONSEIL
D'ARCHITECTURE
D'URBANISME ET
D'ENVIRONNEMENT

11, PLACE DE L'EGLISE
95 100 CREIL - PLATEAU
TEL : 44 - 25 - 50 - 50
FAX : 44 - 28 - 03 - 49

4 FAMILLES DE HAIES ADAPTÉES AU PAYS

...à base d'espèces champêtres... ...et d'espèces des parcs et jardins bien adaptées.

1 - les haies taillées...

une bonne formule pour haie taillée semi-persistante



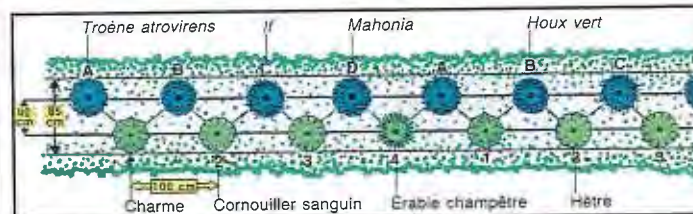
Une haie taillée est une association d'arbustes à feuilles caduques ou persistantes, ou les deux en mélange. Taille stricte sur les 3 faces 2 ou 3 fois par an.

LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie taillée

PERSISTANTS	
A Troène atroviride	3 de chaque
B Houx vert	
C If	
D Mahonia	

CADUCS ou MARCESCENTS (m)

1 Charme (m)	3 de chaque
2 Cornouiller sanguin	
3 Hêtre (m)	
4 Érable champêtre	



une bonne conduite de la haie taillée



2 - les haies libres...

une bonne formule pour haie libre semi-persistante



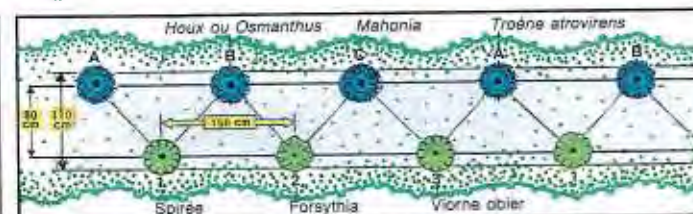
Une haie libre est une association d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, champêtres ou plus ornementaux, à floraisons et fructifications échelonnées. Taille plus ou moins sévère après la floraison de cha-

LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de haie libre

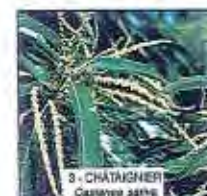
PERSISTANTS	
A Troène atroviride	3 de chaque
B Houx ou Osmanthus	
C Mahonia	

CADUCS

1 Spirée	3 de chaque
2 Forsythia	
3 Viorne obier	



une bonne conduite de la haie libre



3 - les haies brise-vent...

une bonne formule pour brise-vent semi-persistant



LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 12 m de brise-vent

LIGNE 1

(cépées d'arbres ou grands arbustes caducs ou marcescents)

1 - Charme } 6 de
2 - Érable champêtre } chaque

LIGNE 2

(arbustes persistants)

A - Troène atrovirens } 6 de
B - Houx vert } chaque

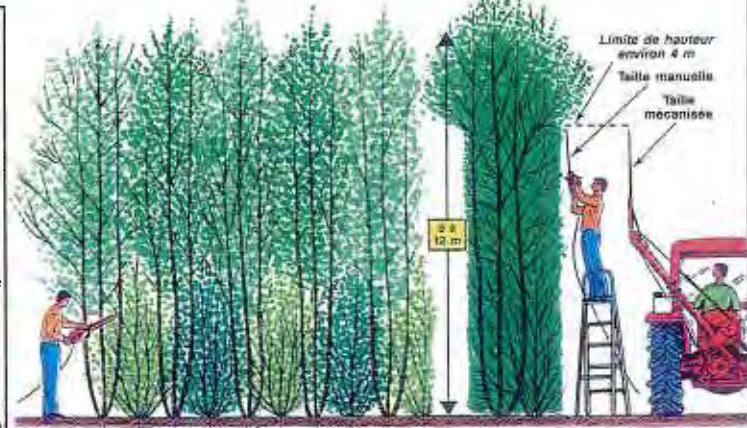
AUTRE FORMULE :

LIGNE 1

1 - Aune à f. en cœur } 6 de
2 - Noisetiers à gr. fruits (2 variétés au moins) } chaque

LIGNE 2

A - Troène atrovirens } 6 de
B - If } chaque

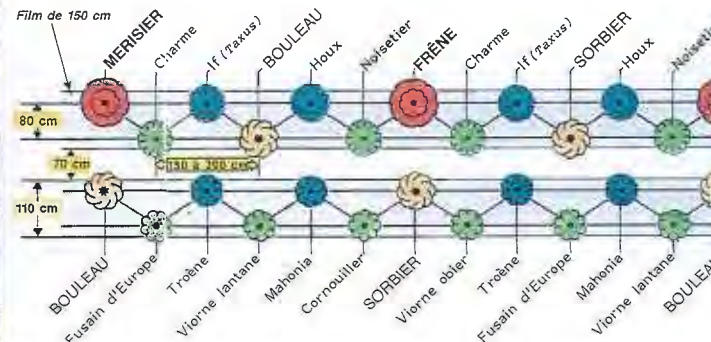


LE PROFIL ET LA TAILLE d'un petit brise-vent. La taille est possible jusqu'à 3 à 4 m de haut, avec échelle ou avec tailleuse sur tracteur.

Un brise-vent est une haie à plusieurs étages : des arbres ou grands arbustes menés en taillis sur souches ou cépées forment l'étage haut. Des arbustes, à feuilles caduques ou persistantes, garnissent la base. Un troisième étage supérieur est possible : des arbres menés en haut jet (un tronc unique), régulièrement espacés tous les 6 m. Il s'agit alors de GRANDS brise-vent, les PETITS brise-vent ne comportant pas ces grands arbres.

4 - les bandes boisées...

une bonne formule pour bande boisée



LES PLANTS NÉCESSAIRES pour 24 m de bande boisée :

GRANDS ARBRES :	ARBRES MOYENS :	GRANDS ARBUSTES :	PETITS ARBUSTES :	ARBUSTES PERSISTANTS :
3 Merisiers 2 Frênes	5 Bouleaux 4 Sorbiers	4 Charmes 4 Noisetier	3 Fusains d'Europe 3 Viorne obier 3 Cornouillers sanguins 3 Viorne lantane	4 Troènes 4 Ifs 4 Houx 4 Mahonias

PROFIL d'une bande boisée dissymétrique : les arbres au fond, les cépées au centre, les arbustes devant. Mais on peut aussi répartir les arbres sur toute la largeur de la bande boisée.

CLASSIFICATION DES ESPÈCES EN PHOTOS :

Arbres de grande taille N° 1 à 14

Arbres de taille moyenne 15 à 19

Arbustes champêtres à feuilles caduques : N° 18 à 28 (1)

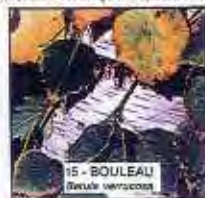
Arbustes de parcs et jardins à feuilles caduques N° 29 à 33

Arbustes à feuilles persistantes N° 34 à 40

A feuilles marcescentes (feuilles sèches permanentes tout l'hiver) N° 4, 19, 41

(1) Certaines espèces peuvent se comporter, selon le mode de taille, en arbres ou en arbustes. Ce sont surtout le Hêtre, le Charme, et l'Érable champêtre.

(2) Chèvrefeuille sur support



Note Planif'

Prise en compte des risques

Cette note présente la doctrine départementale en matière de prise en compte des risques dans le cadre de la réalisation d'un document d'urbanisme. En effet, l'impératif de sécurité publique, à travers la prise en compte de la problématique des risques naturels et technologiques, est l'une des quatre politiques publiques en matière de planification (circulaire du 1er septembre 2009 relative au contrôle de légalité en matière d'urbanisme ref.NORIOCK0920444C). Le principe fondamental est **la non exposition à un risque connu d'une population nouvelle**.

Dans le cadre de la réalisation d'un document d'urbanisme, la thématique des risques doit être abordée dans le rapport de présentation. Une description précise de tous les risques impactant le territoire communal est attendue, notamment à partir de cartes, de photos, ou encore de récits historiques. Souvent, une mémoire du risque existe au sein des collectivités. La retranscription dans le document d'urbanisme des événements passés est primordiale afin que cette mémoire ne se perde. Ensuite, la prise en compte des risques doit être justifiée dans le projet de la collectivité et les pièces réglementaires du document. Lors de la rédaction de l'avis de l'État, le document doit montrer que la collectivité s'est posée la question de la gestion du risque même s'il est nul ou très faible, et l'a traduite dans son projet.

Il convient de rappeler **la responsabilité des élus dans la gestion des risques**. En cas de dommages aux biens et personnes, la responsabilité du maire peut être engagée en cas de connaissance d'un risque et d'une non prise en compte de celui-ci dans l'instruction des autorisations d'occupation du sol.

Par ailleurs, de nombreuses études montrent que **le réchauffement climatique va avoir des conséquences sur les risques naturels**. Les phénomènes climatiques intenses mais ponctuels, comme ceux observés ces dernières années sur le territoire national, seront plus fréquents. Ainsi la vigilance face aux risques liés au ruissellement doit être renforcée. Les risques de mouvements de terrains liés aux cavités sont aussi plus prégnants à cause des sols qui seront fragilisés par l'alternance de périodes de sécheresse, de froid et de pluies plus intenses.

I.

Contexte réglementaire

Les Plans de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) sont applicables à compter du 1er janvier 2016. Ces documents, mis en œuvre pour mieux assurer la résilience des territoires face aux risques d'inondation, sont orientés autour de quatre principaux objectifs, que les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte :

- Réduire la vulnérabilité des territoires, qui prévoit notamment la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti ;
- Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages, qui impose la préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues ;
- Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés, pour accélérer la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal et limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations ;
- Mobiliser tous les acteurs via le maintien et le développement de la culture du risque, en maintenant la mémoire du risque , facteur essentiel de prévention.

Vous pouvez consulter le document en ligne sur le [site internet de la DRIEE](#).

Obligations des collectivités porteuses des documents d'urbanisme

Article L. 101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...] »

Article L. 151-43 du code de l'urbanisme

« Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat. »

Article R. 151-24 du code de l'urbanisme

« 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 :

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R. 151-34 du code de l'urbanisme

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols »

« 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. »

.II.

La prise en compte des risques naturels

Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)

Si un plan de prévention des risques naturels (PPRN) est approuvé sur le territoire de la collectivité, il doit être annexé au document d'urbanisme en tant que servitude d'utilité publique (article L151-43 du code de l'urbanisme). L'information est donnée dans le Porter à Connaissance (PAC).

Le report des plans de zonage réglementaire du PPRN sur le plan de découpage en zone du document d'urbanisme est fortement déconseillé (rien n'est imposé par le code de l'urbanisme). En effet, en cas de modification du PPRN (procédure de modification du PPRN possible maintenant), il faudrait modifier document d'urbanisme. De la même manière, le règlement du PPRN ne doit pas être inclus dans celui du document. D'autant plus, que **le PPRN est une servitude d'utilité publique et par définition s'impose aux actes d'urbanisme**. Ainsi, lorsque des contradictions apparaissent entre les règlements du document et du PPRN, c'est le plus contraignant qui s'applique.

Dans le cas d'un PPRN en cours de réalisation, si un aléa a été porté à la connaissance des collectivités, il doit être **pris en compte dans le document dès sa transmission**. Cette information est aussi donnée dans le PAC.

Si un PPRN est approuvé après l'approbation du document d'urbanisme, celui-ci doit être mis à jour par arrêté municipal ou communautaire pour y annexer le PPRN.

Le risque de ruissellement et de coulées de boues

Plusieurs documents ont été produits par la DDT et permettent d'informer et d'alerter les collectivités de la présence potentielle de risques sur leur territoire :

- l'**Atlas des Risques Naturels Majeurs (ARNM)** présente un aléa nul à très fort de coulées de boues mais à une échelle 1/10 000e, il ne peut donc pas être lu, ni traduit à la parcelle. Il est disponible sur le [site internet des services de l'État](#) ;
- l'**Atlas des ZONES de Ruissellement (AZOR)** qui présente les axes de ruissellement majeurs pour des bassins versants de différentes tailles, et les zones de dépression où les eaux pourraient s'accumuler, disponible sur le [site internet des services de l'État](#).

Ces documents sont présents dans les PAC et doivent être portés lors des réunions d'association et confrontés à la connaissance locale du risque.

Par ailleurs, les axes de ruissellement présents sur le territoire doivent figurer sur une carte dans le rapport de présentation, ainsi que les zones de dépression, apparaissant ou non dans l'AZOR. Le principe d'une non-urbanisation dans ces secteurs identifiés doit servir de base.

Pour limiter ce risque, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE), imposent une meilleure gestion des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme. **L'élaboration d'un zonage d'assainissement pluvial est imposée** par l'article L2224-10 3° du code général des collectivités territoriales. Les prescriptions de ce zonage doivent être intégrées dans le document d'urbanisme, et notamment sa partie réglementaire.

1°) Aléa fort et au-delà de l'ARNM

À partir d'un risque fort, **une étude hydraulique de gestion des eaux pluviales est demandée à la collectivité pour les zones où un développement est souhaité**. Cette étude doit être annexée au document d'urbanisme.

Même l'inscription dans le projet de document d'une zone d'urbanisation à long terme (2AU par exemple) impactée par un risque fort nécessite la production de l'étude citée ci-dessus. En effet, les conclusions de l'étude diront peut-être que la zone concernée est difficilement voire impossible à urbaniser, ou que les aménagements nécessaires pour la gestion des eaux pluviales sont trop onéreux.

L'étude hydraulique a pour objectif de définir si le risque est avéré, et de préciser les aménagements à réaliser avant toute urbanisation de la zone à urbaniser concernée, pour ne pas exposer de nouvelle population à des risques. **Ses conclusions doivent être intégrées dans le document d'urbanisme**, par exemple par le biais des OAP (nécessité de réaliser un merlon, de faire des plantations, ...), d'emplacements réservés...

Cette étude permettra le cas échéant de lever la suspicion du risque et permettre ainsi sa non prise en compte dans le projet de PLU.

L'urbanisation dans les dents creuses en zone U (correspondant à un terrain de taille normale) doit se regarder au travers de la connaissance du risque des élus et de la carte des axes de ruissellement et des zones de dépression. Le rapport de présentation doit justifier de **la pertinence de l'urbanisation d'une dent creuse soumis à ce type de risque** et le cas échéant de la prise en compte du ruissellement dans son aménagement. Cette pertinence doit se faire au regard des besoins et des possibilités situées en dehors des zones non impactées.

Une **trame « Risques » (articles R151-37 et 42 du code de l'urbanisme)** sur le ou les terrains concernés peut être appliquée afin de les rendre inconstructibles.

Les dents creuses correspondant à des terrains plus vastes, pouvant accueillir plusieurs logements, sont assimilées à de petites zones à urbaniser et par conséquent rentrent dans le principe ci-avant.

2°) Aléa nul à moyen de l'ARNM

Lorsque un tel niveau de risque est suspecté sur le territoire communal, il convient de faire appel à notre **connaissance territoriale ainsi que celles des élus et des personnes habitant le village afin de savoir si des événements indésirables liés à un phénomène de ruissellement des eaux pluviales ont déjà eu lieu**. Cette enquête de terrain devra apparaître dans le rapport de présentation afin de justifier la prise en compte du risque éventuel.

Dans l'affirmative, une étude hydraulique doit être réalisées, comme dans le cas d'un aléa fort ou très fort. Ainsi, le règlement écrit et graphique devra traduire l'intégration du risque dans les opérations d'aménagement des zones d'urbanisation future, ou l'application d'une trame « Risques » (articles R151-37 et 42 du code de l'urbanisme) pour les dents creuses.

Le risque de remontée de nappe phréatique

L'ARNM, disponible sur le site internet des services de l'État, présente un aléa nul à nappe sub-affleurante de risque de remontée de nappe. De la même manière que précédemment, cet aléa est défini à une échelle 1/10 000e, et ne peut donc pas être lu, ni traduit à la parcelle. Il est présent dans le PAC et doit être porté lors des réunions d'association et confronté à la connaissance locale du risque.

1°) À partir d'un aléa fort

À partir ce niveau de risque, **le règlement doit interdire les sous-sols sur les nouvelles constructions ou extensions sur toutes les zones impactées** (existantes et futures). Cependant, le rapport de présentation peut justifier avec **une étude hydraulique à l'appui de l'absence de ce risque** suspecté par l'ARNM. Cette étude doit être annexée au document d'urbanisme.

2°) De l'aléa nul à moyen

Si un tel niveau de risque est suspecté par l'ARNM sur le territoire communal, il convient de faire appel à notre **connaissance territoriale ainsi que celles des élus et des personnes habitant le village afin de savoir si des événements indésirables liés à un phénomène de remontée de nappe ont déjà eu lieu**. Cette enquête de terrain devra apparaître dans le rapport de présentation afin de justifier la prise en compte du risque éventuel. L'interdiction des sous-sols sur les nouvelles constructions et sur les extensions découlera de cette enquête de terrain.

Le risque d'inondation par débordement des cours d'eau

1°) Existence d'un Atlas des Zones Inondées (AZI)

Si un tel document existe, il convient de **reporter dans le plan de découpage en zone la cartographie des zones impactées** telles que définies dans l'atlas par des sous-secteurs spécifiques. Des **mesures de prises en compte de l'aléa** doivent être prises dans le règlement du PLU, par exemple une hauteur du plancher supérieure aux plus hautes eaux connues.

L'AZI doit être annexé dans les « Informations jugées utiles » du document d'urbanisme.

2°) Existence d'un atlas des zones inondables

Cet atlas est un **document d'alerte** de la présence potentielle de risques sur le territoire des collectivités. La connaissance locale permettra de préciser ce risque. Il convient d'**éviter toute urbanisation des secteurs identifiés**, notamment sur les points bas. Sinon des mesures d'adaptation des bâtiments sont à prévoir dans le règlement (surélévation des constructions...).

L'AZI doit être annexé dans les « Informations jugées utiles » du document d'urbanisme.

3°) Pas de document cadre

Dans ce cas, il convient de faire appel à notre **connaissance territoriale ainsi que celles des élus et des personnes habitant le village afin de savoir si des événements indésirables liés à des débordements du cours d'eau ont déjà eu lieu**. Dans ce cas, les modalités citées précédemment doivent être introduites dans le règlement (sous-secteur inconstructible, adaptation des constructions...).

Le risque de retrait et gonflement des argiles

Une étude de définition de l'aléa a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), et disponible sur le site georisques.gouv.fr. Depuis, la loi ELAN et à partir du 1^{er} janvier 2020, à partir d'un aléa moyen à fort une étude géotechnique est demandée lors d'un permis de construire.

Ce risque n'engendre pas une inconstructibilité quel que soit le niveau de risque, mais des mesures constructives doivent permettre de gérer celui-ci. Le rapport de présentation doit faire apparaître la connaissance de ce risque avec l'utilisation de la cartographie issue de Géorisques et d'alerter dans le règlement écrit pour les secteurs concernés à partir d'un aléa moyen (jusque fort).

Le risque de mouvements de terrains liés aux cavités souterraines

Un recensement des mouvements de terrains et des cavités a été réalisé sur le département par le BRGM. Ils sont disponibles sur le [site internet des services de l'État](#), notamment avec une cartographie interactive, ainsi qu'une [note de bonne pratique](#) pour la prise en compte de ce risque. Le rapport de présentation doit faire un état des lieux de la connaissance à partir du site BD cavités et de la connaissance territoriale des élus ou autre personne.

Si la connaissance locale est précise sur la localisation, le type et l'étendue des cavités, il convient d'adapter la constructibilité sur ces cavités.

Si des cavités sont identifiées sur des zones urbaines ou d'urbanisation future et sont méconnues par la collectivité, alors il sera demandé de réaliser une étude de sols précise, afin de définir l'étendue des cavités souterraines. Les conclusions de cette étude permettront de savoir si une urbanisation des terrains concernés ne présente pas un risque trop fort. Le projet de document d'urbanisme pourra rendre ces terrains inconstructibles. Dans le cas d'une urbanisation possible, si des conditions à l'urbanisation sont données dans les conclusions de l'étude doivent être intégrées au document d'urbanisme, surtout dans sa partie réglementaire.

.III.

Prise en compte des risques technologiques

Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)

La réalisation d'un PPRT est obligatoire pour les établissements industriels à « haut risque », Seveso seuil haut. De la même manière que dans le cas de l'existence d'un PPRN, ce document **doit obligatoirement être annexé** par mise à jour du document d'urbanisme. Si le PPRT est en cours de réalisation, **dès qu'un aléa est connu, il doit être pris en compte dans le document d'urbanisme** en cours.

Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Dans le cas du régime de déclaration ou d'autorisation des ICPE, une étude de risques peut être demandée aux pétitionnaires. Selon l'importance de l'aléa, une réduction de l'urbanisation à proximité de ces sites est possible, et prend la forme d'une servitude d'utilité publique ou d'un porter à connaissance « Risques technologiques ».

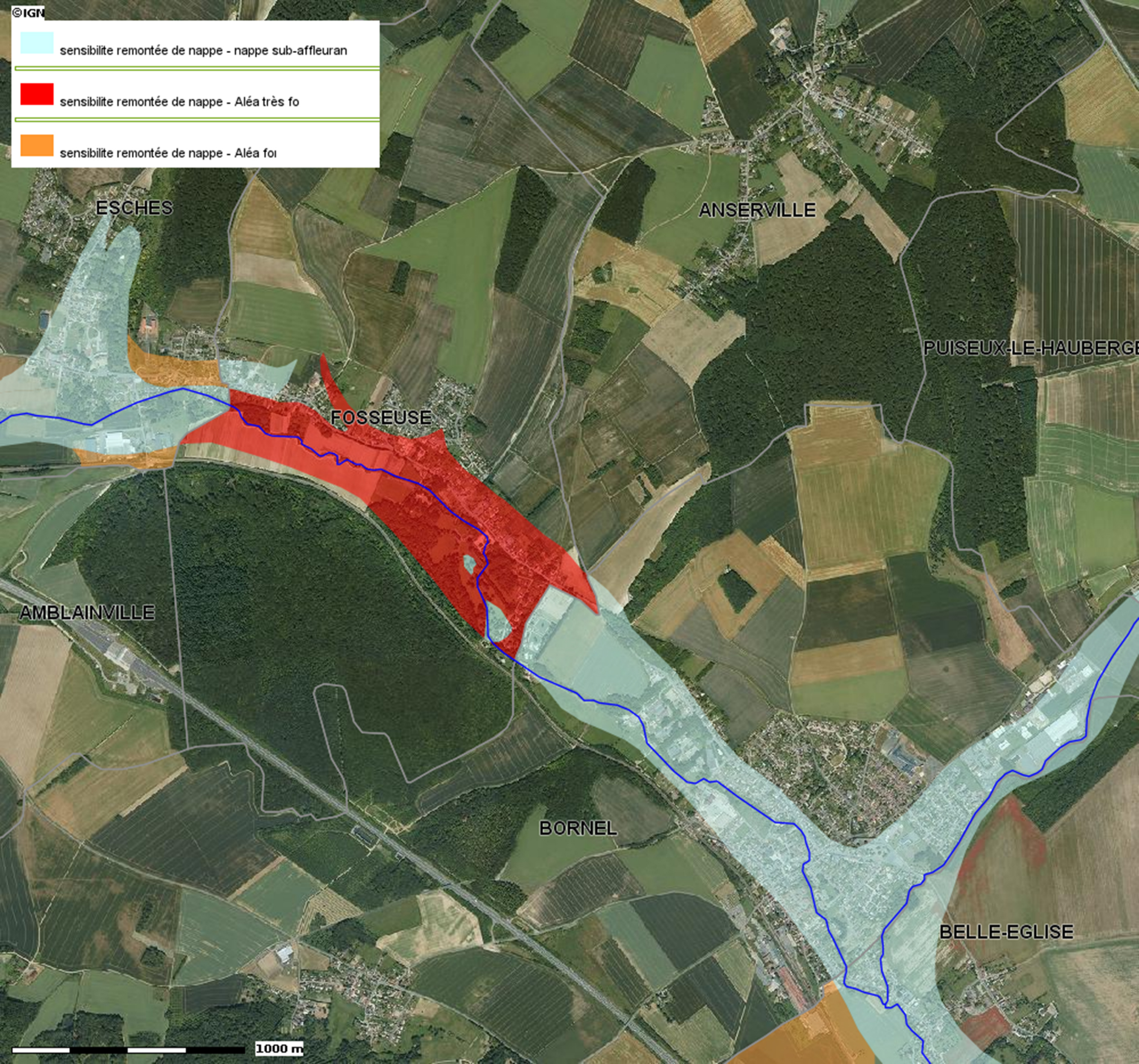
1°) Servitude d'utilité publique

Dès que l'arrêté préfectoral imposant la servitude est pris, il est transmis à la collectivité pour **être annexé à son document d'urbanisme** par mise à jour, ou en tant que complément au PAC transmis dans le cadre de la réalisation d'un nouveau document d'urbanisme. Ainsi elle est **prise en compte dès que possible** et s'imposera aux autorisations d'urbanisme.

2°) Porter à connaissance « Risques technologiques »

Réalisé plus couramment, pour des zones de dangers moins importantes, il est rédigé et transmis à la collectivité suite à l'obtention de l'autorisation au titre des ICPE de l'établissement industriel. Il se compose d'un courrier expliquant la procédure et les zones de risque, du porter à connaissance en lui-même accompagné si besoin de cartographie(s) et de documents d'information. Il est demandé à la collectivité de **l'annexer au document d'urbanisme dans les « Informations jugées utiles »**. Il doit aussi être **pris en compte dès que possible**, notamment lorsqu'un document d'urbanisme est en cours de réalisation.

Ce porter à connaissance est réalisé par le bureau de la Planification et de l'Organisation Territoriale de la DDT, transmis aux délégations territoriales, et mis en ligne sur la cartographie interactive issue de Cartélie, « Contraintes administratives et fiscalité », disponible sur le [site internet des services de l'État](#).

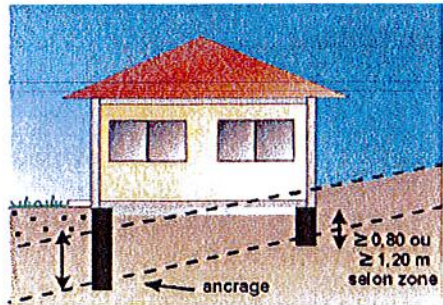
 sensibilité remontée de nappe - nappe sub-affleurant sensibilité remontée de nappe - Aléa très fo sensibilité remontée de nappe - Aléa fo

Les précautions constructives à prendre...

Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement des argiles, il est nécessaire de prendre un ensemble de précautions techniques :

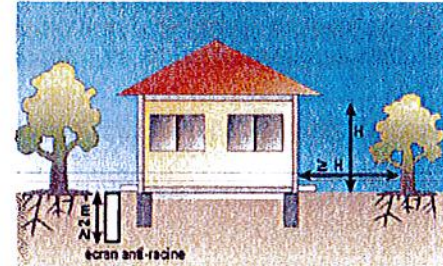
Pour les constructions nouvelles :

Identifier la nature du sol : Dans les zones potentiellement sensibles au retrait-gonflement, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avant toute construction. Cette analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.



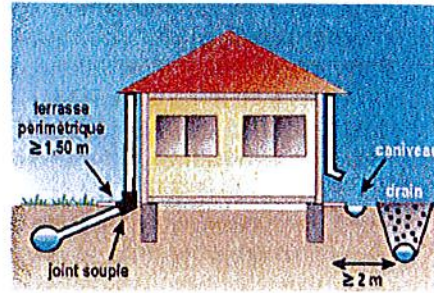
Adapter les fondations : prévoir des fondations continues - armées et bétonnées à pleine fouille - d'une profondeur d'ancrage de 0,80 à 1,20m en fonction de la sensibilité du sol; assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur les terrains en pente; éviter les sous-sols partiels; préférer les sous-sols complets, radiers ou planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés : prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs; prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés.

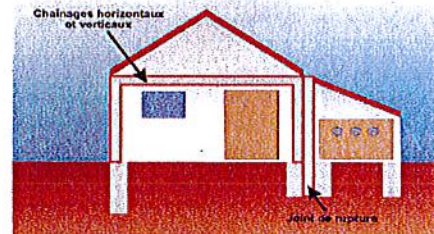


Pour les constructions existantes :

Éviter les variations localisées d'humidité : éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations; assurer l'étanchéité des canalisations enterrées; éviter les pompes à usages domestiques; envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...); en cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Plantations d'arbres : éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers, etc) à proximité des constructions ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines, procéder à un élagage régulier des plantations existantes, attendre le retour de l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un sol récemment défriché.



PRÉFET DE L'OISE

LES FEUILLETS DE L'OISE

4 pages pour un thème

N°252 - 1 - Mai 2012

L'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Oise

Parmi l'ensemble des risques naturels, celui lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est certainement l'un des moins connus, sans doute en raison de son caractère peu spectaculaire. Pourtant, en France, les sinistres occasionnés par ce phénomène représentent une part importante et croissante des dégâts causés par les catastrophes naturelles. Ce phénomène provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles.

L'examen de nombreux dossiers d'expertises après sinistres révèle que beaucoup d'entre eux auraient pu être évités ou, que du moins leurs conséquences auraient pu être limitées, si certaines dispositions constructives avaient été respectées.



Les chiffres du retrait et gonflement des sols argileux

Niveau national :

- 1989 : début de l'application reconnaissance catastrophe naturelle retrait et gonflement des argiles.
- Plus de 7 900 communes dans 90 départements reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle sécheresse.
- Coût cumulé d'indemnisation 685,9 millions d'euros environ pour la période 1989-2003.

Oise :

- 61ème position des départements français touchés.
- Au 30/4/2009, 17 communes ont été reconnues au moins une fois en état de catastrophe naturelle, soit 3,3 % de la superficie du département et plus de 7,9 % de la population.

Le ministère en charge de la compétence des risques a souhaité initier la réalisation de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, dans le cadre d'une politique globale de prévention des risques naturels et dans l'optique de diminuer le coût de plus en plus lourd supporté par la société pour l'indemnisation des dommages liés à ce phénomène.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) a été chargé par l'État de cartographier le retrait-gonflement des argiles au niveau de chaque département.

Une carte de susceptibilité est réalisée à partir des formations argileuses et de leurs évaluations selon 3 critères :

- la nature lithologique (proportion de minéraux argileux dans la formation),
- la composition minéralogique (proportion de minéraux gonflants),
- le comportement géotechnique (plasticité, limite de retrait ou gonflement).

En croisant cette carte avec les sinistres répertoriés depuis 1989, une carte des aléas faisant apparaître quatre zones est définie et caractérise le degré de l'aléa : l'aléa fort en rouge, l'aléa moyen en orange et l'aléa faible en jaune ; ainsi que les zones a priori non argileuses représentées en blanc.

Cette carte d'aléa est ensuite convertie en zonage réglementaire afin de préparer les éventuels Plans de Prévention du Risque Sécheresse. Les zones d'aléas faible et moyen sont rassemblées dans un souci de simplification de la réalisation des PPR et représentées par un figuré orange. Les secteurs constatés en aléa fort forment une deuxième zone réglementée en rouge.

Autres contacts

- La Préfecture de l'Oise : www.oise.pref.gouv.fr
- La Direction Départementale des Territoires de l'Oise : www.oise.equipement-agriculture.gouv.fr/
- Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières : www.brgm.fr
- Portail de la prévention des Risques Majeurs du Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer : www.developpement-durable.gouv.fr - www.prim.net

Source : rapport BRGM/RP-57482-FR, schémas et photos du Bureau de Recherche Géologique et Minières (BRGM)



Directeur de la publication :
Philippe Guillard

Réalisation - impression :
DDT de l'Oise
BP 317 - Bld Amyot d'Inville
60021 BEAUVAIS Cedex
ml : ddt-saue-rpe@oise.gouv.fr
ml : ddt@oise.gouv.fr

Réalisation :
Service de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Energie
Marie Banâtre
Bureau Risques, Paysage, Eolien
Carine Rudelle/Martine Le Brasseur
ml : ddt-saue-rpe@oise.gouv.fr
tel : 03 44 06 50 81

Comprendre le phénomène

Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Il est lié aux variations de teneur en eau des terrains argileux : gonflement en période humide, retrait lors d'une sécheresse. Sous une construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu à la différence du terrain qui l'entoure. Ces variations, importantes à l'aplomb des façades, provoquent donc des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

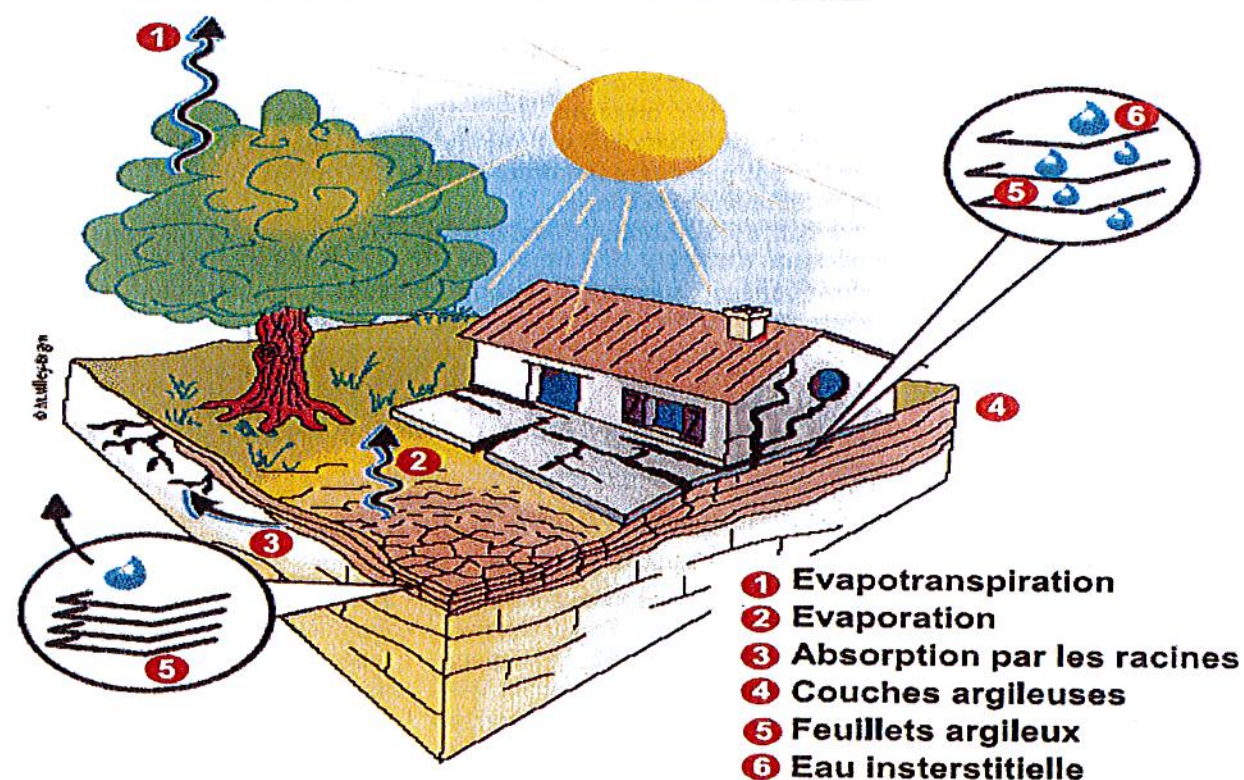
Les facteurs déclenchants :

- Le climat : précipitations et sécheresse
- L'homme : réalisation de travaux d'aménagement qui modifient les écoulements d'eau superficiels et souterrains.

L'impact sur les constructions :

- Le phénomène touche principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.
- Cela peut se traduire par des désordres importants et coûteux sur les constructions :

fissurations des structures, dislocation des dallages et cloisons, distorsion des portes et fenêtres, rupture des canalisations



L'étude réalisée par le BRGM a fourni à la Préfecture et à la DDT de l'Oise tous les éléments nécessaires en vue d'établir des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) concernant spécifiquement les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Trois critères ont été retenus à l'échelle de chaque commune :

- 1) estimation de l'urbanisation impactée par l'aléa fort retrait-gonflement des argiles,
- 2) type de document d'urbanisme (POS, PLU ou Carte Communale),
- 3) nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles de type

« Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols » reconnus ou non.

A la suite de cette analyse, l'État envisage pour 12 communes la réalisation d'un PPR retrait-gonflement.

La carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

La réalisation de cette carte départementale s'appuie sur l'analyse des cartes géologiques, des essais géotechniques en laboratoire et des analyses de sol (susceptibilité) ainsi que sur l'examen des sinistres.

Près de 81 % de la superficie du département de l'Oise est concernée par des zones potentiellement sujettes à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux. Celles-ci contiennent plus ou moins des minéraux gonflants, et sont donc sensibles à la sécheresse à des degrés divers. Le contexte géologique du département de l'Oise est le suivant :

- Bordure Nord du Bassin Parisien pour tout le département,

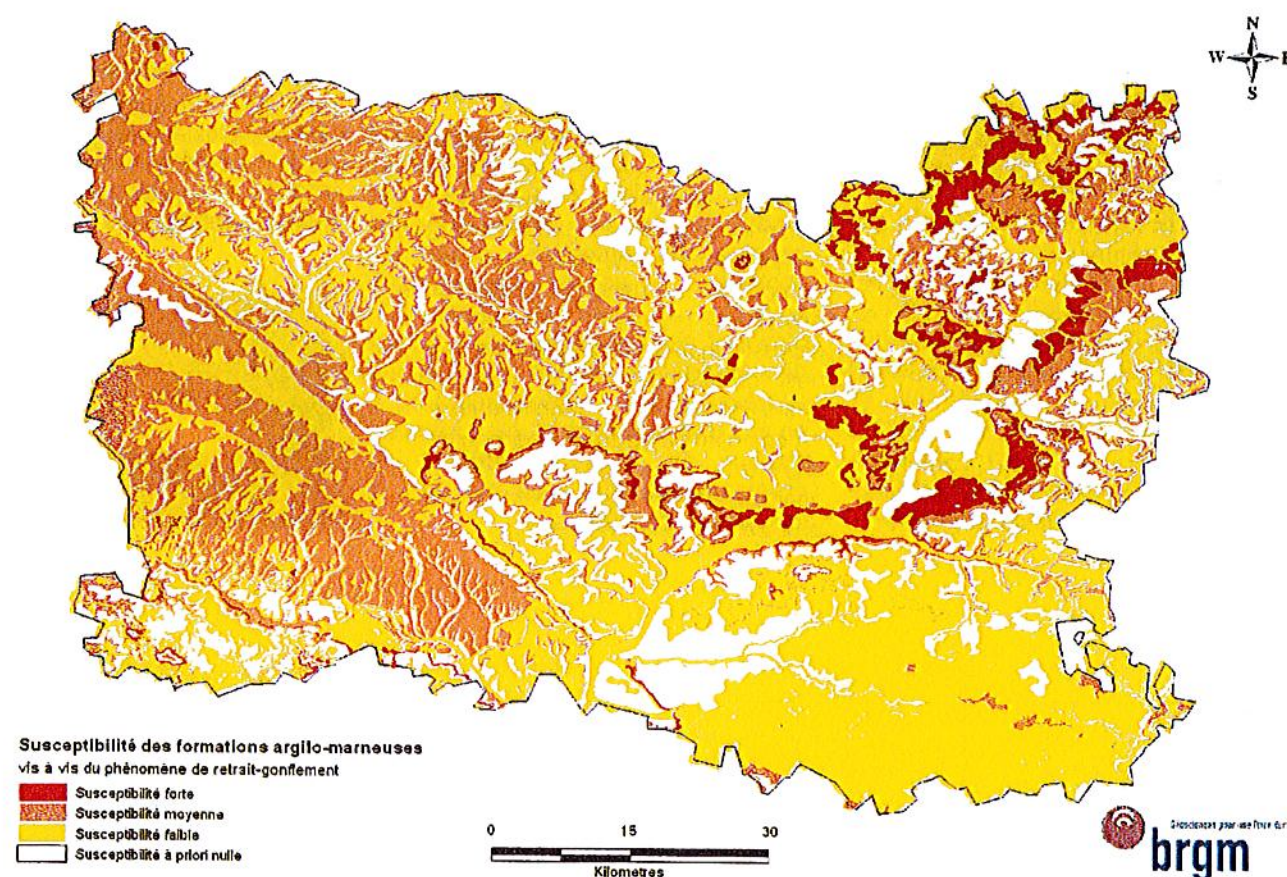
ment,

- Boutonniers du Pays de Bray à l'Ouest,
- Terrains tertiaires au Sud et à l'Est,
- Plateau crayeux recouvert localement d'argiles à silex et de limons des plateaux dans le quart Nord-Ouest et une partie du Sud-Ouest.

En étudiant chacune des formations argileuses, ainsi que la répartition

des sinistres recensés, le BRGM a établi un classement des sols dans le département, selon le risque qu'ils représentent : on parle d'aléa fort, moyen ou faible. La réalisation de la carte des aléas montre que 4,72% (6 formations argileuses) du territoire est représenté par de l'aléa fort, 4,44% (9 formations) par de l'aléa moyen, 71,89% (14 formations) par de l'aléa faible et 18,95% est non argileux.

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement de l'Oise



Les 12 communes de l'Oise concernées par un PPR retrait-gonflement :

Beaurains-Les-Noyon (prescrit le 01/12/2012)

Beaurepaire

Bussy (prescrit le 01/12/2012)

Coivrel

Conchy-Les-Pots

Escles-Saint-Pierre

Frétoy-Le-Château

Hainvillers

Le Plessis-Patte-d'Oie

Montreuil-Sur-Thérain

Moulin-Sous-Touvent

Sermaize

RISQUE DE RETRAIT - GONFLEMENT DES ARGILES

Légende :

Faible

Modéré

Important

