

**Commune de**  
**CHAUMONTEL**

**PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**

**REVISION**

**DOCUMENT**  
**PROVISOIRE**

**ARRET**

Vu pour être annexé à la  
délibération en date du :

**5a**

**REGLEMENT ECRIT**

**SOMMAIRE**

	Page
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>2</b>
A - Effets du PLU	3
B - Règlement national d'urbanisme	6
C - Contenu du règlement du PLU	14
D - Lexique (définitions)	16
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>18</b>
Zone UA	19
Zone UB	29
Zone UD	38
Zone UE	47
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>54</b>
Zone A	55
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	<b>61</b>
Zone N	62
ooo	
<b>ANNEXES</b>	<b>67</b>
Annexe 1 : Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti	68
Annexe 2 : Nuancier architectural	70
Annexe 3 : Liste des essences champêtres et espèces invasives	73
Annexe 4 : Prise en compte de l'aléa « retrait-gonflement des sols argileux »	78

# **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 (le texte de ces articles est rappelé dans le chapitre « B - Règlement national d'urbanisme »).

b) Aux termes de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme « *à compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, 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* ».

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 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.

## **RESPECT DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Extraits du Code de l'Urbanisme**

#### **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**

#### **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.

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. »

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 septième alinéa 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 dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

- 1° 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° 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 pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite 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° 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. »

## **B - REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME**

### Extraits du Code de l'Urbanisme

#### **PARTIE LEGISLATIVE**

##### Article L. 111-1

« Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire. Toutefois :

1° Les dispositions des articles L. 111-3 à L. 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L. 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable. »

##### Article L. 111-2

« Un décret en Conseil d'Etat précise les dispositions du règlement national d'urbanisme et prévoit les conditions et les procédures dans lesquelles l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut accorder des dérogations aux règles édictées par ce règlement. »

#### **Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements**

##### Article L. 111-6

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

##### Article L. 111-7

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public. »

##### Article L. 111-8

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en

compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

##### Article L. 111-9

« Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

##### Article L. 111-10

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

##### Article L. 111-11

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

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme. »

Article L. 111-12

« Les bâtiments, locaux ou installations soumis aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4 ou L. 510-1, ne peuvent, nonobstant toutes clauses contractuelles contraires, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu de ces dispositions. »

Article L. 111-13

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques. Les dispositions applicables à ces voies, notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains, sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par décret en Conseil d'Etat. »

**Densité et reconstruction des constructions**Article L. 111-14

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

Article L. 111-15

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

**Performances environnementales et énergétiques**Article L. 111-16

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

Article L. 111-17

« Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

- 1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;
- 2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

Article L. 111-18

« Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière. »



**Réalisation d'aires de stationnement**Article L. 111-19

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Article L. 111-20

« Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. »

Article L. 111-21

« Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**Article L. 111-23

« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

**Mixité sociale et fonctionnelle**Article L. 111-24

« Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. »

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**Article L. 111-25

« Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions dans lesquelles peuvent être installées ou implantées des caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs. Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être installées ou implantées ainsi que les dérogations aux règles qu'il fixe en vue de permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

**PARTIE REGLEMENTAIRE****Article R. 111-1**

« Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2° Les dispositions de l'article R. 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

**Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements****Article R. 111-2**

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

**Article R. 111-4**

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

**Article R. 111-20**

« Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

**Densité et reconstruction des constructions****Article R. 111-21**

« La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

**Article R. 111-22**

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**Performances environnementales et énergétiques**Article R. 111-23

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24

« La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

**Réalisation d'aires de stationnement**Article R. 111-25

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

**Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique**Article R. 111-26

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

Article R. 111-27

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

**Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes**Article R. 111-31

« Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »

Article R. 111-32

« Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R. 111-34

« La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire. Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35

« Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36

« Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37

« Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38

« Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40

« En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41

« Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er

octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43

« Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44

« Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45

« Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46

« Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47

« Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49

« L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50

« Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

**Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs**Article R. 111-51

« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

## **C - CONTENU DU REGLEMENT DU PLU**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Chaumontel. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b et 5c).

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

**Zones urbaines** : (en application de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone UA** : zone urbaine du cœur du bourg de Chaumontel qui correspond à la partie ancienne et dense située autour de la place de l'Eglise et qui couvre ainsi la rue de la République, la rue André Vassord et le bas de la rue du Tertre, en intégrant le groupe scolaire (pôle d'équipements qui participe au rayonnement du cœur de bourg) ; le bâti y est le plus souvent implanté à l'alignement des voies.

↳ **zone UB** : zone urbaine présentant une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines et de la morphologie du bâti) ; cette zone de type « faubourgs », qui constitue une transition urbaine entre le cœur de bourg et les espaces périphériques, couvre ainsi la partie haute de la rue du Tertre, la rue des Commissions (en partie), la partie basse de la rue de la Guillotte, la rue de la Pièce Côte, la rue d'Oradour-sur-Glane, et la rue de Paris dans sa section correspondant à la RD 316.

↳ **zone UD** : zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, correspondant aux espaces résidentiels de « lotissements » : rues de la Genestraye et de la Charbonnière, rue des Brulis, sentier des Vignes, rue des Coteaux et impasses adjacentes, rue de Verdun, partie haute de la rue de Paris en direction de Luzarches, rue de l'Orme, lotissements de la moitié ouest de la commune : route de Baillon, rues de l'Ysieux, de Bertinval, des Bonnets et ensemble des voies contiguës.

↳ **zone UE** : zone urbaine à vocation économique, couvrant le terrain occupé par une entreprise rue d'Oradour-sur-Glane en limite de Luzarches, le site d'activités en bordure de la RD 316 à l'entrée sud de Chaumontel, la zone hôtelière et commerciale située à hauteur du rond-point de la rue de Paris, le site d'activité à l'angle des rues de Paris et de la République, le « village Morantin » et entreprises voisines à l'entrée nord du bourg ; la zone UE couvre en outre le noyau d'activités situé à l'entrée nord du territoire communal (commerce d'équitation et activités voisines).

**Zones à urbaniser** : (en application de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme)

Néant.

**Zone agricole** : (en application de l'article R. 151-22 du Code de l'Urbanisme)

↳ **zone A** : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone A couvre les terres cultivées à l'extrémité sud du territoire communal en limite de Luzarches à l'approche de la RD 316, le parcellaire cultivé situé dans la partie ouest du territoire communal de part et d'autre des lotissements pavillonnaires ; la zone A intègre ainsi le haras « Lecuyer » situé chemin des Rayons ainsi que le centre équestre « du Bois de la Noue » situé au sud de la route de Baillon ; l'ancien centre équestre situé à l'extrémité du chemin de Coye est également classé en zone A.

De plus, la zone A comprend :

- un secteur Ap, secteur agricole protégé, correspondant à l'espace délimité par la ruelle Morantin au sud, le chemin de Coye à l'ouest, et la lisière urbaine et boisée à l'Est.

**Zone naturelle et forestière** : (en application de l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme)

↳ zone N : zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N couvre le « Bois de la Noue » situé à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, l'espace bâti situé chemin de la Paroisse, le talus arboré situé en contrebas de la rue de la Guillotte et de la rue des Nonnains, et l'espace bâti situé chemin des Brulis après le franchissement du sentier des Brulis. La zone N couvre en outre les franges boisées du massif forestier qui ne font pas partie du périmètre Natura 2000 ; c'est le cas d'un coteau boisé situé en contre-haut de la rue de Brulis, d'un espace situé le long du chemin des Coutumes au voisinage du stade, et d'une frange boisée située en rive droite de la RD 316 en provenance de Lamorlaye. La zone N couvre également un espace situé entre le chemin de Coye et la RD 316 (entre l'aire de jeux et le noyau bâti classé en UE).

De plus, la zone N comprend :

- un secteur Nh identifiant la zone humide qui correspond au fond de la vallée de l'Ysieux ; le secteur Nh couvre ainsi « l'île d'Ysieux » entre la route de Baillon et les lotissements plus au nord, tout comme l'espace situé aux abords du parc du château de part et d'autre de la rue André Vassord ;

- un secteur NL à vocation de loisirs, correspondant d'une part à l'aire de jeux et au city-stade situés le long du chemin de Coye, et d'autre part au stade municipal situé à l'extrémité du chemin de Coye ;

- un secteur Nn identifiant le site Natura 2000 qui couvre les massifs boisés occupant la partie nord-est du territoire communal.

**En outre, les documents graphiques font apparaître :**

- des périmètres concernés par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4),

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme (ER),

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme (EBC),

- une bande de protection de 50 m (disposition du SDRIF en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha),

- les îlots verts à préserver en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,

- les bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les murs protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,

- les sections de voie ou chemin ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.



## D - LEXIQUE

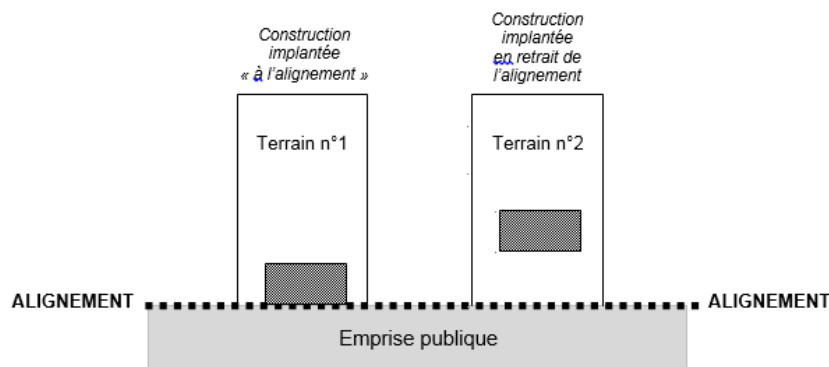
Définitions de termes utilisés dans le présent règlement :

### Accès

L'accès correspond à la partie privative d'un terrain lui permettant d'avoir un débouché sur une voie ouverte à la circulation publique.

### Alignement

L'alignement correspond à la limite entre une emprise publique et une unité foncière privée. L'alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ; les constructions sont donc édifiées soit « à l'alignement », soit en retrait de l'alignement.



### Emprise au sol

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

### Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure, et les éléments de modénature.

### Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, 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 cas d'un terrain situé en contrebas de la voie desservant la construction projetée, la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne de l'axe de la voie, au droit de la parcelle, jusqu'au sommet de la construction.

Dans le cas d'un terrain en pente surplombant la voie de desserte, la hauteur est mesurée à partir de la cote d'altitude la plus défavorable relevée sur la partie du terrain recevant la construction.

Dans tous les cas, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie à prendre en considération est celle qui dessert la construction projetée. Une autre voie ne peut être prise en considération que si un parti architectural le justifie (harmonisation avec les constructions voisines,...).

### **Hauteur des clôtures**

Si un élément d'une clôture en partie basse est destiné à assurer une fonction de soutènement, alors cette partie n'est pas comptabilisée dans le respect des hauteurs maximales de clôtures définies dans le présent règlement.

Par ailleurs, les piliers et chaperons éventuels sont compris dans la hauteur maximale des clôtures.

### **Limites séparatives**

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

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques, qui répondent quant à elles à la définition de l'alignement.

### **Surfaces non imperméabilisées**

Sont considérées comme des « surfaces non imperméabilisées », au sens du présent règlement, les espaces enherbés ou arborés, les pelouses, jardins, potagers, bassins d'orage, etc. Ces surfaces permettent une infiltration des eaux pluviales dans le sol, elles regroupent ainsi les espaces communément appelés espaces « verts » ou « de pleine terre ».

Les aires de stationnement présentant un revêtement perméable sont comptabilisées parmi les surfaces non imperméabilisées.

Sont à l'inverse considérées comme « surfaces imperméabilisées », les espaces revêtus de matériaux imperméables, tels que asphalte, béton,...

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **ZONE UA**

Rappel du caractère de la zone :

*zone urbaine du cœur du bourg de Chaumontel qui correspond à la partie ancienne et dense située autour de la place de l'Eglise et qui couvre ainsi la rue de la République, la rue André Vassord et le bas de la rue du Tertre, en intégrant le groupe scolaire (pôle d'équipements qui participe au rayonnement du cœur de bourg) ; le bâti y est le plus souvent implanté à l'alignement des voies.*

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

### **SECTION UA I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
- l'affectation de 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.

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

En outre, un périmètre identifié au règlement graphique est concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) ; les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION UA II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Emprise au sol des constructions**

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 10 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation, soit R + 1 + C.

La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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).

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

### **Implantation des constructions**

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

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

- par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, une autre disposition peut être adoptée :

- lorsqu'il s'agit d'une annexe dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas implantée à l'alignement, ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,
- lorsqu'il s'agit de la réfection ou du 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,

- lorsque le projet concerne un terrain dont la clôture sur rue est constituée d'un mur ancien qui est protégé au plan au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,
- lorsqu'une clôture minérale (dont les caractéristiques sont précisées dans la sous-section suivante) permet de conserver une continuité visuelle sur la rue.

Dans les cas cités ci-avant, le retrait par rapport à l'alignement sera d'au moins 3 m.

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction à usage d'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 à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en pierre, en brique,...), aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, et aux piscines.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 3 m.

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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 réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Les projets de construction ou de rénovation faisant appel à des techniques favorisant les performances énergétiques des bâtiments sont autorisés.

### Façades

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.

Les enduits et menuiseries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 2 du présent règlement.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

Les unités extérieures des climatiseurs, les cumulus ainsi que toute autre installation similaire, doivent être positionnés en partie basse des façades, autant que possible non visibles depuis l'espace public et en priorité en façade arrière ; les câblages doivent être intégrés à l'aspect de la façade.

### Toitures

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C) pour lesquelles la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes (au minimum 22 au m<sup>2</sup>), ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits et les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier. Cette disposition ne s'applique ni à l'extension des habitations existantes ni aux vérandas.

### Clôtures

Les clôtures sur rue doivent être minérales, et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

En clôtures sur rue, si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,...

En clôtures sur rue, l'utilisation du PVC est interdite ; les éléments de clôtures et portails seront en bois, fer ou aluminium.



Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les enduits, portails et ferronneries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 2 du présent règlement.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que si elles sont limitées à des plaques en soubassement n'excédant pas une hauteur de 0,50 m.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; elles doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### Protections particulières

Certains bâtiments repérés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; ils sont identifiés en annexe 1 du présent règlement « *dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti* ».

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :

- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,...,
- des matériaux (pierre, brique,...), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Le percement d'ouvertures nouvelles dans les façades est interdit.

Les châssis de toit basculants sont autorisés.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre ou porte aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,...).

### **Sous-section III - 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.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver les arbres de haute tige existants.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 30 % de la surface totale du terrain.

#### **Protections particulières**

Les « îlots verts » identifiés au règlement graphique sont préservés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m<sup>2</sup> y sont autorisés.

### **Sous-section IV - Stationnement**

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

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

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 :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 3 places par logement, dont au moins 1 couverte.

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

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

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces implantés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION UA III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de réfection 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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les sections de voie ou chemin qui sont identifiées au règlement graphique comme ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles, en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

#### 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.

## **Sous-section II - 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 ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires en fonction de la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires selon les différents usages de l'eau.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

### Ordures ménagères

Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation groupant 5 logements ou plus, un local destiné à recevoir les conteneurs poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

## **ZONE UB**

Rappel du caractère de la zone :

*zone urbaine présentant une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines et de la morphologie du bâti) ; cette zone de type « faubourgs », qui constitue une transition urbaine entre le cœur de bourg et les espaces périphériques, couvre ainsi la partie haute de la rue du Tertre, la rue des Commissions (en partie), la partie basse de la rue de la Guillotte, la rue de la Pièce Côte, la rue d'Oradour-sur-Glane, et la rue de Paris dans sa section correspondant à la RD 316.*

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

---

### **SECTION UB I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
- l'affectation de 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.

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

En outre, un périmètre identifié au règlement graphique est concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) ; les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

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 27 septembre 2001.

Par ailleurs, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face qui figurent en annexe 4 du présent règlement.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **SECTION UB II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40 % de la surface totale du terrain.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 10 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation, soit  $R + 1 + C$ .

La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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).

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

#### **Implantation des constructions**

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

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.



- par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

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

Des éléments architecturaux peuvent être autorisés en saillie sur l'alignement dans les conditions habituelles de permission de voirie (gouttières, débords de toit, auvents, balcons,...).

Aucune construction à usage d'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 à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes, en cas de changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt patrimonial (construction en pierre, en brique,...), aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, et aux piscines.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 3 m.

**Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

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 réfection ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc.).

Ces règles ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux modifications poursuivant un objectif de réduction de la consommation énergétique des bâtiments.

Les projets de construction ou de rénovation faisant appel à des techniques favorisant les performances énergétiques des bâtiments sont autorisés.

### Façades

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.

Les enduits et menuiseries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 2 du présent règlement.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

Les unités extérieures des climatiseurs, les cumulus ainsi que toute autre installation similaire, doivent être positionnés en partie basse des façades, autant que possible non visibles depuis l'espace public et en priorité en façade arrière ; les câblages doivent être intégrés à l'aspect de la façade.

### Toitures

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions édifiées sur plusieurs niveaux (R + 1 + C) pour lesquelles la pente est de 30° minimum sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes (au minimum 22 au m<sup>2</sup>), ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

### Sous-sols

Les sous-sols enterrés sont interdits et les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier. Cette disposition ne s'applique ni à l'extension des habitations existantes ni aux vérandas.

## Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales. Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

En clôtures sur rue, si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,...

En clôtures sur rue, l'utilisation du PVC est interdite ; les éléments de clôtures et portails seront en bois, fer ou aluminium.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les enduits, portails et ferronneries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 2 du présent règlement.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que si elles sont limitées à des plaques en soubassement n'excédant pas une hauteur de 0,50 m.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; elles doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures minérales (murs, murets, plaques de béton,...) sont interdites en limites séparatives lorsque celles-ci sont contiguës à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

## Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **Sous-section III - 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.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver les arbres de haute tige existants.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 30 % de la surface totale du terrain.

#### Protections particulières

Les « îlots verts » identifiés au règlement graphique sont préservés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m<sup>2</sup> y sont autorisés.

#### **Sous-section IV - Stationnement**

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

La suppression d'une place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

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 :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 3 places par logement, dont au moins 1 couverte.

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

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

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces implantés dans des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION UB III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de réfection 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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les sections de voie ou chemin qui sont identifiées au règlement graphique comme ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles, en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

#### 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.

### **Sous-section II - 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 ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires en fonction de la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires selon les différents usages de l'eau.

### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

### Ordures ménagères

Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation groupant 5 logements ou plus, un local destiné à recevoir les conteneurs poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

## **ZONE UD**

Rappel du caractère de la zone :

zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, correspondant aux espaces résidentiels de « lotissements » : rues de la Genestraye et de la Charbonnière, rue des Brulis, sentier des Vignes, rue des Coteaux et impasses adjacentes, rue de Verdun, partie haute de la rue de Paris en direction de Luzarches, rue de l'Orme, lotissements de la moitié ouest de la commune : route de Baillon, rues de l'Ysieux, de Bertinval, des Bonnets et ensemble des voies contiguës.

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

---

### **SECTION UD I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

##### Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement qui relèvent du régime « d'enregistrement » ou « d'autorisation » ; seules peuvent être admises celles qui relèvent du régime « de déclaration » à condition que des mesures adaptées d'évitement et de réduction des nuisances ou des risques soient mises en œuvre.
- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
- l'affectation de 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.

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

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 27 septembre 2001.

Par ailleurs, l'attention des pétitionnaires est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'argiles susceptibles d'entraîner un phénomène de retrait-gonflement. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que l'édification d'une construction est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre. Ils sont également invités à employer les techniques de construction propres à y faire face qui figurent en annexe 4 du présent règlement.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans l'ensemble de la zone UD située rue de Verdun, en application de l'article L. 151-14 du Code de l'Urbanisme, tous les logements issus d'une opération doivent disposer d'une surface de plancher supérieure à 70 m<sup>2</sup>. Cette disposition s'applique à toute opération conduisant à la création de logements, qu'elle soit par construction nouvelle, changement de destination d'une construction existante, ou division au sein d'une habitation existante.



## **SECTION UD II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Emprise au sol des constructions**

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

Cette emprise maximale est portée à 30 % en cas d'extension d'une construction existante ou d'édification d'une annexe d'une construction existante.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

#### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 7 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation, soit R + C.

La hauteur des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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).

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

#### **Implantation des constructions**

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

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 sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

##### **- par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune construction à usage d'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 à l'adaptation, la réfection ou l'extension des habitations existantes, aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, et aux piscines.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative, à l'exception des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> qui pourront être édifiées à l'angle de deux limites séparatives.

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 m des berges d'un cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 3 m.

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les projets de construction ou de rénovation faisant appel à des techniques favorisant les performances énergétiques des bâtiments sont autorisés.

### **Façades**

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.

Les enduits et menuiseries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 2 du présent règlement.

Les volets roulants ne sont admis que si le coffre est intégré au linteau ou placé à l'intérieur de la construction. Lorsque les volets roulants sont posés sur des constructions existantes, le coffre, s'il est apparent, devra être masqué par un lambrequin, et les volets battants devront être conservés.

Les unités extérieures des climatiseurs, les cumulus ainsi que toute autre installation similaire, doivent être positionnés en partie basse des façades, autant que possible non visibles depuis l'espace public et en priorité en façade arrière ; les câblages doivent être intégrés à l'aspect de la façade.

### Toitures

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

A l'exception des vérandas et des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup>, les couvertures des constructions à usage d'habitation seront constituées de petites tuiles plates en terre cuite, de tuiles mécaniques de teinte brune sans côtes verticales apparentes (au minimum 22 au m<sup>2</sup>), ou d'ardoises.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être toutefois autorisés. Cependant, lorsqu'ils sont visibles de la voie publique, les panneaux devront présenter des tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.

### Sous-sols

A l'exception de la zone UD dite « du coteau » correspondant à la rue de la Genestraye, la rue de la Charbonnière, la rue des Brulis, le sentier des Vignes, la rue des Coteaux et les impasses adjacentes – les sous-sols enterrés sont interdits et les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier. Cette disposition ne s'applique ni à l'extension des habitations existantes ni aux vérandas.

### Clôtures

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales. Les clôtures minérales seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage.

En clôtures sur rue, si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,...

En clôtures sur rue, l'utilisation du PVC est interdite ; les éléments de clôtures et portails seront en bois, fer ou aluminium.

Les clôtures sur rue n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Pour les murs situés dans le prolongement d'un mur existant dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-avant, la hauteur pourra être identique à celle du mur existant.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions. Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être ton pierre calcaire, à l'exclusion du blanc pur.

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les enduits, portails et ferronneries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 2 du présent règlement.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue, et ne sont tolérées en limites séparatives que si elles sont limitées à des plaques en soubassement n'excédant pas une hauteur de 0,50 m.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; elles doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

Les clôtures en limites séparatives n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.

Les clôtures minérales (murs, murets, plaques de béton,...) sont interdites en limites séparatives lorsque celles-ci sont contigües à une zone agricole (A) ou à une zone naturelle (N).

#### Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Sous-section III - 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.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à préserver les arbres de haute tige existants.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 30 % de la surface totale du terrain.

#### Protections particulières

Les « îlots verts » identifiés au règlement graphique sont préservés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ; seuls les abris de jardins dont l'emprise au sol n'excède pas 5 m<sup>2</sup> y sont autorisés.

#### **Sous-section IV - Stationnement**

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

La suppression d'une place de stationnement est interdite, elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

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 :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 3 places par logement, dont au moins 1 couverte.

*Conformément aux termes de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de même que pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.*

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

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

## **SECTION UD III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès**

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de réfection 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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur les sections de voie ou chemin qui sont identifiées au règlement graphique comme ne pouvant pas constituer un accès à des constructions nouvelles, en application de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

### 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.

## **Sous-section II - 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 ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,

- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires en fonction de la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires selon les différents usages de l'eau.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place.

#### Ordures ménagères

Dans le cas de bâtiments à usage d'habitation groupant 5 logements ou plus, un local destiné à recevoir les conteneurs poubelles devra être aménagé dans la propriété. Si ce local n'est pas situé dans le volume de la construction, il devra être masqué par un rideau de verdure, un mur, une palissade,...

## **ZONE UE**

Rappel du caractère de la zone :

zone urbaine à vocation économique, couvrant le terrain occupé par une entreprise rue d'Oradour-sur-Glane en limite de Luzarches, le site d'activités en bordure de la RD 316 à l'entrée sud de Chaumontel, la zone hôtelière et commerciale située à hauteur du rond-point de la rue de Paris, le site d'activité à l'angle des rues de Paris et de la République, le « village Morantin » et entreprises voisines à l'entrée nord du bourg ; la zone UE couvre en outre le noyau d'activités situé à l'entrée nord du territoire communal (commerce d'équitation et activités voisines).



---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

---

### **SECTION UE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'exploitation agricole.
- les constructions à usage d'habitation, à l'exception du logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, et à condition qu'il soit réalisé dans le volume des constructions autorisées.
- 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.

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

En outre, un périmètre identifié au règlement graphique est concerné par des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (voir document n°4) ; les principes qui y sont énoncés devront être respectés.

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 27 septembre 2001.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION UE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Emprise au sol des constructions**

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

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 12 m au faitage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : grue, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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

### **Implantation des constructions**

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

#### **- par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### **- par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### **- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain (hors débords de toit) doit être au moins égale à 5 m.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

## Façades

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

Les enduits et menuiseries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 2 du présent règlement.

Les tôles non peintes sont interdites.

## Clôtures

Les enduits, portails et ferronneries doivent respecter les tonalités présentées dans le « *nuancier architectural* » en annexe 2 du présent règlement.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères ; elles doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

En clôtures sur rue, si un brise-vue souple est utilisé, seules les occultations naturelles de type canisses en bois sont admises, excluant ainsi les brises-vues artificiels de type haies synthétiques, canisses en PVC, toiles tissées,...

En clôtures sur rue, l'utilisation du PVC est interdite ; les éléments de clôtures et portails seront en bois, fer ou aluminium.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites sur rue.

## Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - 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 ; ils doivent être aménagés avec aires engazonnées, plantations florales et arbustives, et arbres à haute tige.

Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

Les surfaces non imperméabilisées ne devront pas être inférieures à 30 % de la surface totale du terrain.

### **Sous-section IV - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics, c'est-à-dire 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 commerce :  
. 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les constructions à usage de bureaux :  
. 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales :  
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'entrepôt :  
. 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Il n'est pas exigé de nombre minimal de places de stationnement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur et 2,50 m de largeur.

L'aménagement des aires de stationnement doit être conforme à la réglementation en vigueur, en particulier s'agissant des obligations de les végétaliser ou de les équiper de dispositifs de production d'énergie renouvelable (ombrières photovoltaïques notamment).

## **SECTION UE III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### Accès

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

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de réfection 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 deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être 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.

## **Sous-section II - 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 ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base ; cette disposition peut ne pas s'appliquer dans le cadre de ZAC, de lotissements ou d'opérations groupées, lorsque cette gestion est prévue de façon globale par l'aménageur.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Dans ce cas, les eaux de ruissellement et de toiture peuvent être raccordées :

- soit au caniveau de la rue,
- soit pour les opérations plus importantes au réseau public d'eaux pluviales après autorisation et sous réserve que le débit sortant soit écrêté par un bassin de rétention ; le débit de fuite de ce dispositif ne devra pas dépasser de plus de 3 litres/s/ha le débit initial de la parcelle avant aménagement.

L'obligation de prétraitement des eaux de ruissellement des chaussées et parkings ne concerne que les projets conséquents comportant des parkings d'une capacité supérieure à 12 places de véhicules légers ou 6 places de véhicules poids lourds.

Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires en fonction de la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires selon les différents usages de l'eau.

#### Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée au réseau Très Haut Débit. En conséquence, des dispositifs de branchements seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Lorsque le réseau Très Haut Débit est inexistant, des fourreaux de réserve seront mis en place dans les opérations d'aménagement.

## **TITRE III**

### **Dispositions applicables à la zone agricole**

## ZONE A

### Rappel du caractère de la zone :

zone protégée en raison de la valeur agricole des terres ; la zone A couvre les terres cultivées à l'extrémité sud du territoire communal en limite de Luzarches à l'approche de la RD 316, le parcellaire cultivé situé dans la partie ouest du territoire communal de part et d'autre des lotissements pavillonnaires ; la zone A intègre ainsi le haras « Lecuyer » situé chemin des Rayons ainsi que le centre équestre « du Bois de la Noue » situé au sud de la route de Baillon ; l'ancien centre équestre situé à l'extrémité du chemin de Coye est également classé en zone A.

De plus, la zone A comprend :

- un secteur Ap, secteur agricole protégé, correspondant à l'espace délimité par la ruelle Morantin au sud, le chemin de Coye à l'ouest, et la lisière urbaine et boisée à l'Est.



---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

---

### **SECTION A I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Dans la zone A sauf dans le secteur Ap

Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) agréées.
- la construction et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...) dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.
- 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 lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Dans le secteur Ap

Ne sont admises que :

- 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.

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION A II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

### **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, telle que définie dans le lexique qui figure au « Titre I » du présent règlement, ne pourra pas excéder 12 m au faîtage pour les bâtiments agricoles.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : grue, élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

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

### **Implantation des constructions**

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

#### **- par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'emprise de la RD 316.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport aux autres emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### **- par rapport aux limites séparatives :**

Conformément à la bande de protection de 50 m telle qu'identifiée au règlement graphique en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha (en application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France), toute nouvelle construction y est interdite, à l'exclusion des bâtiments à usage agricole. Peuvent toutefois y être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dès lors qu'elle ne conduit pas à une avancée vers le massif boisé,
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés,
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôtures pour protéger les espaces sensibles d'une sur-fréquentation, mobilier urbain,...).

Les constructions doivent être implantées avec une marge minimale de 15 m par rapport aux limites des zones U définies au règlement graphique.

Pour le reste, les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées. Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection ou d'extension de constructions existantes à condition que l'extension projetée n'ait pas pour conséquence de réduire le recul initial.

- les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementée.

### **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les projets de construction, de rénovation, d'extension ou de modification faisant appel à des techniques favorisant la réduction de la consommation énergétique des bâtiments sont autorisés.

#### **Façades**

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.

#### **Clôtures**

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

### **Sous-section IV - Stationnement**

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

## **SECTION A III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - 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 qui les dessert.

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

### **Sous-section II - 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.

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 ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires en fonction de la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires selon les différents usages de l'eau.

## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière**

## ZONE N

### Rappel du caractère de la zone :

zone protégée en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages ; la zone N couvre le « Bois de la Noue » situé à l'extrémité sud-ouest du territoire communal, l'espace bâti situé chemin de la Paroisse, le talus arboré situé en contrebas de la rue de la Guillotte et de la rue des Nonnains, et l'espace bâti situé chemin des Brulis après le franchissement du sentier des Brulis. La zone N couvre en outre les franges boisées du massif forestier qui ne font pas partie du périmètre Natura 2000 ; c'est le cas d'un coteau boisé situé en contre-haut de la rue de Brulis, d'un espace situé le long du chemin des Coutumes au voisinage du stade, et d'une frange boisée située en rive droite de la RD 316 en provenance de Lamorlaye. La zone N couvre également un espace situé entre le chemin de Coye et la RD 316 (entre l'aire de jeux et le noyau bâti classé en UE).

### De plus, la zone N comprend :

- un secteur Nh identifiant la zone humide qui correspond au fond de la vallée de l'Ysieux ; le secteur Nh couvre ainsi « l'île d'Ysieux » entre la route de Baillon et les lotissements plus au nord, tout comme l'espace situé aux abords du parc du château de part et d'autre de la rue André Vassord ;

- un secteur NL à vocation de loisirs, correspondant d'une part à l'aire de jeux et au city-stade situés le long du chemin de Coye, et d'autre part au stade municipal situé à l'extrémité du chemin de Coye ;

- un secteur Nn identifiant le site Natura 2000 qui couvre les massifs boisés occupant la partie nord-est du territoire communal.

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

### **SECTION N I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

#### **Sous-section I - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Ne sont admises que :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- 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 lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

De plus, dans le secteur Nh

- les occupations et installations destinées à la gestion, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel.

De plus, dans le secteur Nl

- les installations à usage de loisirs.

De plus, dans le secteur Nn

- les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 des « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi ».

#### **Sous-section II - Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **SECTION N II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **Sous-section I - Volumétrie et implantation des constructions**

##### **Emprise au sol des constructions**

Non réglementée.



## **Hauteur des constructions**

Non réglementée.

## **Implantation des constructions**

Conformément à la bande de protection de 50 m telle qu'identifiée au règlement graphique en bordure des massifs boisés de plus de 100 ha (en application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France), toute nouvelle construction y est interdite, à l'exclusion des bâtiments à usage agricole. Peuvent toutefois y être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dès lors qu'elle ne conduit pas à une avancée vers le massif boisé,
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière,
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que les cheminements piétonniers balisés,
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôtures pour protéger les espaces sensibles d'une sur-fréquentation, mobilier urbain,...).

## **Sous-section II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Clôtures**

Les murs identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme ; seules les réparations ou restaurations sont autorisées.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

De plus, dans toute la zone N à l'exception des secteurs Nh et NL et des espaces bâtis situés chemin de la Paroisse et chemin des Brulis

Les clôtures doivent être franchissables par les animaux, à l'exception de celles destinées à la mise en sécurité des voies de circulation.

### **Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **Sous-section III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les haies arbustives doivent être composées d'essences champêtres parmi celles listées en annexe 3 du présent règlement « *liste des essences champêtres et espèces invasives* ». De plus, les thuyas et espèces assimilées sont interdits, de même que les espèces invasives citées en fin d'annexe 3.

### **Protections particulières**

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.

## **Sous-section IV - Stationnement**

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

## **SECTION N III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Sous-section I - 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 qui les dessert.

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

### **Sous-section II - 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.

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 ayant des besoins en eau doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire de destiner à l'assainissement une surface libre d'un seul tenant située en aval hydraulique de la construction. En cas d'impossibilité du respect de cette règle, il pourra y être dérogé par la mise en œuvre d'une filière d'assainissement validée par le service ayant en charge l'assainissement individuel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 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

Afin de limiter les débits de ruissellement d'eaux pluviales, et pour tenir compte des capacités hydrauliques des réseaux et du milieu récepteur, toute opération d'aménagement, d'urbanisation ou de construction est assujettie à une maîtrise des rejets d'eaux pluviales en privilégiant au maximum l'infiltration.

Pour se faire, la gestion des eaux pluviales à la parcelle au moyen de techniques alternatives (fossé, noue, chaussée réservoir, bassin, et puits d'infiltration,...) doit donc être la règle de base.

Il ne peut être dérogé à ces préconisations d'infiltration que lorsque le recours aux techniques alternatives est limité du fait de la configuration des lieux (notamment la construction à l'alignement) ou de la nature du sol (manque de perméabilité, présence de la nappe phréatique).

Par ailleurs, les systèmes de réutilisation de l'eau de pluie, dans l'objectif de réduire la consommation d'eau potable, sont vivement recommandés (voire obligatoires en fonction de la réglementation en vigueur), dans le respect des prescriptions sanitaires selon les différents usages de l'eau.

# **ANNEXES**

## **Annexe 1**

### **Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti**

En application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »*

ooo

**Certains bâtiments sont ainsi repérés au règlement graphique par un contour de couleur bordeaux accompagné d'un numéro, et identifiés dans la présente annexe (localisation, description, photographie).**

ooo

Rappel des dispositions applicables à ces bâtiments :

Seules les restaurations sont autorisées, et ce dans le respect du maintien :



- de l'ordonnancement de la construction : rythmes horizontaux (soubassement, bandeau intermédiaire, corniche), et travées verticales,
- des ouvertures existantes : symétries, proportions,...
- des matériaux (pierre, brique,...), et des éléments de modénature éventuels,
- des murs et porches éventuels.

Le percement d'ouvertures nouvelles dans les façades est interdit.

Les châssis de toit basculants sont autorisés.

Les enduits (autres que ceux déjà existants), de même que l'isolation par l'extérieur, ne sont pas admis.

Il pourra être dérogé aux dispositions ci-dessus uniquement lorsque l'évolution envisagée renforce le caractère de la construction (réouverture d'une fenêtre ou porte aujourd'hui murée, harmonisation de l'aspect sur une partie hétéroclite,...).

Bâtiment protégé (voir règlement graphique)	Adresse	Photographies	Intérêt patrimonial
1	<p>« Colonie de Saint-Ouen »</p> <p>47 rue de la République</p>		<p>Maison de maître implantée pour partie à l'alignement mais principalement en retrait ; gros œuvre en brique avec corniches et linteaux en pierre ; toiture à forte pente, en ardoises ; mur de clôture en brique avec soubassement en pierre meulière</p>
2	<p>« Villa Helena » anciennement « Villa Marie-Anna »</p> <p>2 rue du Tertre</p>		<p>Logis implanté à l'alignement ; gros œuvre en pierre avec enduit ; présence d'oculus en pignon ; toiture à 4 pans en ardoises et cheminées en briques ; mur de clôture en pierre avec piliers</p>

## **Annexe 2**

### **Nuancier architectural**

*(source : Parc Naturel Régional Oise - Pays de France)*

**Nota bene :**

■ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ■ **tenir compte de l'exposition des façades** ■ ne pas utiliser un blanc pur ■ **les pièces de ferrure, les pentures doivent rester dans la même teinte que celle des volets** ■ employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales ■ **sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire** ■ avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses ■ **la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et fenêtres soulignant la composition de la façade.**

## COULEURS I

### RECOMMANDATIONS

- pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera étalée (importance de la surface : volets, portes cochères, fenêtres...) afin de respecter une certaine harmonie pour l'ensemble du village
- peindre les fenêtres d'une couleur plus claire que les volets et portes
- dissimuler par une peinture "gris foncé" les barreaux des fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries, surtout quand il s'agit de ferronneries ayant un rôle décoratif.
- appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant d'appliquer 2 couches de peinture microporeuse
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles. Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.



Le nuancier intitulé "façades" est à utiliser pour les murs des maisons, sous forme de badigeon ou d'enduit (qui se rapprochera de la teinte référencée).

La colonne de gauche propose des teintes inspirées des pierres calcaires naturelles et des anciens enduits ocrés jaunes relevés sur place. Ces références sables, grèges et ocrés jaunes peuvent être utilisées pour créer des harmonies de façades classiques ou traditionnellement plus colorées.

La colonne de droite présente des coloris complémentaires d'orangés et d'ocres roses qui affirmeront l'identité colorielle de la ville. Toutes ces couleurs sont à employer suivant l'environnement du projet.

Le nuancier "fenêtres" donne les couleurs à choisir pour les "ouvertures".

Traditionnellement, les fenêtres sont peintes de coloris de valeur claire, dans des nuances de blancs colorés, de neutres chauds ou froids, à choisir en harmonie avec la couleur des volets, ou encore de gris plus sombres qui dissimulent les barreaux des fenêtres.

Nuancier : ces références de coloris sont celles du système normalisé NCS. Ces références peuvent être aisément reproduites en machine à teinter. Etude de coloration réalisée par l'Atelier 3D couleur, Paris.





Nota bene :

▪ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ▪ **tenir compte de l'exposition des façades** ▪ ne pas utiliser un blanc pur ▪ **les pièces de ferrure, les peintures doivent rester dans la même teinte que celle des volets** ▪ employer les enduits acrés avec précaution en respectant les teintes locales ▪ **sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire** ▪ avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défectueuses ▪ **la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et fenêtres soulignant la composition de la façade.**

## COULEURS 2 RECOMMANDATIONS

- pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera étalée (importance de la surface : volets, portes cochères, fenêtres...) afin de respecter une certaine harmonie pour l'ensemble du village
- peindre les fenêtres d'une couleur plus claire que les volets et portes
- dissimuler par une peinture "gris foncé" les barreaux des fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries
- appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant d'appliquer 2 couches de peinture microporeuse
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles. Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

### portes et volets



Le nuancier intitulé "portes et volets" est composé de 4 familles de couleurs : **les neutres, les chauds, les bleus et les verts.**

Cette palette propose à la fois des teintes intemporelles, telles que les ocres jaunes, rouges et bruns ou encore les blancs et les gris mais aussi des nuances de bleus assourdis, verts végétaux et taupe grisés moins traditionnelles. Alliant harmonieusement tradition et modernité, ces références s'adaptent avec cohérence aux différentes typologies architecturales de la commune.

Nuancier : ces références de coloris sont celles du système normalisé NCS. Ces références peuvent être aisément reproduites en machine à teinter. Etude de coloration réalisée par l'Atelier 3D couleur, Paris.



### portails et ferronneries



Le nuancier "portails et ferronneries" donne les couleurs pour les "clôtures, balcons et garde-corps".

Les portails et les ferronneries sont en général peints avec des teintes sombres, à choisir en harmonie avec les coloris des portes et des volets.

## **Annexe 3**

### **Liste des essences champêtres et espèces invasives**

*(source : Parc Naturel Régional Oise - Pays de France)*



## LES ESPECES CHAMPETRES DANS LE PARC NATUREL REGIONAL OISE – PAYS DE FRANCE

### Haies champêtres privilégiant les essences locales plutôt que haies de thuyas... Pourquoi ?

Les haies monospécifiques de thuyas plantées depuis maintenant plus de 30 ans ont conduit à une uniformisation du paysage de nos villes et villages. Offrant peu d'abris ou de nourriture à la faune, ces haies de résineux empêchent tout développement de plantes à leur pied et conduisent à une acidification progressive des sols. Elles s'avèrent par ailleurs très sensibles aux maladies car les plants sont souvent issus de clonage. Elles nécessitent enfin au moins deux tailles par an produisant des « déchets verts » difficilement valorisables en compostage, augmentant encore la quantité de déchets à traiter par la collectivité.

Le Parc naturel régional vous propose de planter ou de renouveler progressivement ces haies par des haies plus champêtres, c'est-à-dire des haies composées d'essences que l'on trouve à l'état naturel sur le territoire du Parc. Les avantages sont nombreux : un plus large choix de formes, couleurs, senteurs variant toute l'année, des plantes qui vont être adaptées au climat et au sol donc plus sobres et moins vulnérables aux maladies, des haies qui vont favoriser la biodiversité en offrant abris et nourriture à la faune. Enfin, ces haies champêtres vont souvent nécessiter moins d'entretien.

Rien ne vous empêche de mélanger ces espèces champêtres avec quelques espèces plus horticoles (Seringat des poètes, Lilas, Groseiller à fleurs...), tous les intermédiaires sont possibles, de la haie champêtre à la haie fleurie... Attention néanmoins à ne pas choisir d'espèces exotiques envahissantes (cf. liste en fin de fiche).

### Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

**Croissance :** 1 = lente / 2 = moyenne / 3 = rapide

**Feuillage :** C = feuillage caduc (perd ses feuilles en hiver) / M = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / P = feuillage persistant / + = feuillage automnal coloré

**Flours :** Fl = espèce à belle floraison (couleur et période de floraison précisées)

**Fruits :** Frc = espèce à fruits comestibles pour l'homme / Frd = espèce à fruits décoratifs

**Exposition :** Ombre / Mi-ombre / Soleil

**Sols carbonatés (calcaires) (pH > 7) :** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols acides (pH < 5,5) :** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols hydromorphes (gorgés d'eau une partie de l'année) :** ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol / non = ne supporte pas ce type de sol

### Intérêt pour la faune :

**Ins** = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » (insectes qui participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les cochenilles...)

**Ois** = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

**Usages :** utilisation possible en haie libre, haie taillée, arbre isolé, arbre d'alignement

**Conduites possibles pour les arbres :** haut-jet, cèpée, têtard

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

### Arbres atteignant plus de 20 m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, grands jardins...) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
<b>Châtaignier</b> <i>Castanea sativa</i>	3	C+ / Frc	Soleil Mi-ombre	-	■	non	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard
<b>Chêne pédonculé</b> <i>Quercus pedunculata</i> = <i>Q. robur</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
<b>Chêne sessile = chêne rouvre</b> <i>Quercus sessiliflora</i> = <i>Q. petraea</i>	2	M	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
<b>Erable sycomore*</b> <i>Acer pseudoplatanus</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
<b>Frêne commun</b> <i>Fraxinus excelsior</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard
<b>Hêtre commun</b> <i>Fagus sylvatica</i>	1	M / Frc	Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, têtard
<b>Merisier</b> <i>Prunus avium</i>	2	C+ / Fl blanches (av- mai) / Frc	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée
<b>Noyer commun</b> <i>Juglans regia</i>	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
<b>Orme champêtre var. résistante</b> <i>Ulmus x resistata</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	-	■	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard
<b>Tremble</b> <i>Populus tremula</i>	2	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Tilleul à grandes feuilles</b> <i>Tilia platyphyllos</i>	2	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
<b>Tilleul à petites feuilles</b> <i>Tilia cordata</i>	2	C+	Mi-ombre	□	□	non	Ins	Haie libre, arbre d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard

\* espèce toxique pour les chevaux

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

**Arbres atteignant 10 à 20 m à l'âge adulte (2ème grandeur) :**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Exposition	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
<b>Alisier blanc</b> <i>Sorbus aria</i>	1	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	■	non	Ois	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
<b>Alisier torminal</b> <i>Sorbus torminalis</i>	2	C+ / Fl blanches (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	-	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée
<b>Aulne glutineux</b> <i>Alnus glutinosa</i>	3	C / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	□	■	■	Ois / Ins	Haie libre, arbre d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
<b>Bouleau pubescent</b> <i>Betula pubescens</i>	3	C+	Soleil	-	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
<b>Bouleau verruqueux</b> <i>Betula verrucosa</i>	3	C+	Soleil	■	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet
<b>Cerisier à grappes</b> <i>Prunus padus</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre / Haut-jet
<b>Charme commun</b> <i>Carpinus betulus</i>	2	M	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cèpée
<b>Cormier</b> <i>Sorbus domestica</i>	2 - 3	C / Fl blanches (av-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
<b>Erable champêtre</b> <i>Acer campestre</i>	3	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée
<b>Poirier sauvage</b> <i>Pyrus pyraeaster</i>	2	C / Fl blanches (avril-mai) / Frd	Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement Haut-jet
<b>Pommier sauvage</b> <i>Malus sylvestris</i>	2	C+ / Fl blanches roses (avril) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement Haut-jet
<b>Saule blanc</b> <i>Salix alba</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet, cèpée, têtard
<b>Saule marsault</b> <i>Salix caprea</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet, cèpée, têtard

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

**Arbres atteignant 5 à 10 m à l'état adulte (3ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages / Conduite
<b>Cerisier de Sainte Lucie</b> <i>Prunus mahaleb</i>	2	C / Fl blanches (avril) / Frd	Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé / Haut-jet
<b>Aubépine à un style**</b> <i>Crataegus monogyna</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cèpée
<b>Aubépine à deux styles**</b> <i>Crataegus laevigata</i>	2	C+ / Fl blanc-rose (mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cèpée
<b>Cognassier</b> <i>Cydonia oblonga</i>	2	C / Fl blanc- rose (mai) / Frd	Soleil	-	□	non	Ois	Haie libre, arbre isolé Haut-jet
<b>Houx</b> <i>Ilex aquifolium</i>	1	P / Frd	Ombre Mi-ombre	□	■	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée / Haut-jet, cèpée
<b>Néflier</b> <i>Mespilus germanica</i>	1	C+ / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	Haie libre
<b>Saule à trois étamines</b> <i>Salix triandra</i>	3	C	Soleil	■	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Saule cendré</b> <i>Salix cinerea</i>	3	C	Soleil	■	■	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Saule des vanniers</b> <i>Salix viminalis</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Saule fragile</b> <i>Salix fragilis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Saule roux</b> <i>Salix atrocinerea</i>	3	C	Soleil	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre / Haut-jet, cèpée
<b>Sorbier des oiseleurs</b> <i>Sorbus aucuparia</i>	2	C+ / Fl blanches (mai- juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, arbre isolé ou d'alignement / Haut-jet

\*\* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière.

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

## Arbustes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usages
<b>Ajonc d'Europe</b> <i>Ulex europaeus</i>	3	P / Fl jaunes (juin)	Soleil	-	■	non	Ois / Ins	Haie libre
<b>Bourdaine</b> <i>Rhamnus frangula</i>	2	C / Frd	Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Buis</b> <i>Buxus sempervirens</i>	1	P	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	Haie taillée
<b>Cassissier</b> <i>Ribes nigra</i>	1 - 2	C / Fl vert-rosé (av-mai) / Frd	Mi-ombre Soleil	□	□	■	Ois / Ins	Haie libre
<b>Cornouiller sanguin</b> <i>Cornus sanguinea</i>	2 - 3	C+ / Fl blanches (mai-juil) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Cornouiller mâle</b> <i>Cornus mas</i>	2 - 3	C+ / Fl jaunes (mars-av) / Frd, Frd	Mi-ombre Soleil	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée, arbre isolé
<b>Charme commun traité en charmille</b> ( <i>Carpinus betulus</i> )	2	M	Mi-ombre Ombre	□	□	□	Ois / Ins	Haie taillée
<b>Épine vinette**</b> <i>Berberis vulgaris</i> <small>** Espèce sensible au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière</small>	3	C / Fl jaunes (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre Ombre	■	-	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Fusain d'Europe</b> <i>Euonymus europaeus</i>	1 - 2	C+ / Fl blanches (av-mai) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Genêt à balais</b> <i>Sarothamnus scoparius</i>	3	P / Fl jaunes (mai-juillet)	Soleil	-	■	non	Ins	Haie libre
<b>Groseiller commun</b> <i>Ribes rubrum</i>	2	C / Frd	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
<b>Groseiller à maquereau</b> <i>Ribes uva crispa</i>	2	C / Frd	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre
<b>Murier sauvage</b> <i>Rubus fruticosus</i>	3	C / Fl blanches (mai-août) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois	Haie libre, haie taillée
<b>Nerprun purgatif</b> <i>Rhamnus catharticus</i>	2	C / Frd	Soleil Mi-ombre	■	-	□	Ois	Haie libre
<b>Noisetier commun</b> <i>Corylus avellana</i>	2 - 3	C / Frd, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Prunellier ou épine noire</b> <i>Prunus spinosa</i>	3	C / Fl blanches (avril) / Frd, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Usages
<b>Saule à oreillettes</b> <i>Salix aurita</i>	2	C	Soleil Mi-ombre	-	■	■	Ois / Ins	Haie libre
<b>Sureau noir</b> <i>Sambucus nigra</i>	3	C / Fl blanches (juin-juil) / Frd, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Troène commun</b> <i>Ligustrum vulgare</i>	2	Semi-P / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Viorne obier</b> <i>Viburnum opulus</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	■	Ins	Haie libre, haie taillée
<b>Viorne mancienne (lantane)</b> <i>Viburnum lantana</i>	2	C+ / Fl blanches (mai-juin) / Frd	Mi-ombre	■	-	□	Ois / Ins	Haie libre, haie taillée

## Plantes grimpantes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro	Intérêt pour la faune	Hauteur
<b>Chèvrefeuille des bois</b> <i>Lonicera periclymenum</i>	2-3	C / Fl jaunes (juin-août) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	2 à 4 m
<b>Clématite européenne</b> <i>Clematis vitalba</i>	3	C / Fl blanches (juin-août)	Soleil	■	□	□	Ins	20 m
<b>Eglantier commun</b> <i>Rosa canina</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-juin) / Frd, Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ins	2 à 5 m
<b>Framboisier</b> <i>Rubus idaeus</i>	3	C / Fl blanc-rose (mai-août) / Frd	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	1 à 2 m
<b>Houblon</b> <i>Humulus lupulus</i>	3	C / Frd, Frd	Mi-ombre	■	□	■	Ins	2 à 5 m
<b>Lierre</b> <i>Hedera helix</i>	3	P	Mi-ombre Ombre	■	■	□	Ois / Ins	30 m

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2017

**ATTENTION AUX ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES !**

Est dite « Espèce exotique envahissante (EEE) » une plante introduite qui a tendance à proliférer dans la nature, pouvant provoquer une perturbation des écosystèmes, entraîner des problèmes économiques ou de santé publique. Il est très important de ne pas favoriser leur implantation et leur multiplication...

**Espèces exotiques envahissantes arborées ou arbustives :**

**Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon** (*Ailanthus altissima*)  
**Baccharide à feuilles d'arroche/Séneçon en arbre** (*Baccharis halimifolia*)  
**Buddléia de David/Arbre aux papillons** (*Buddleja davidii*)  
**Cerisier tardif** (*Prunus serotina*)  
**Chêne rouge** (*Quercus rubra*)  
**Cornouiller blanc** (*Cornus alba*)  
**Cornouiller soyeux** (*Cornus sericea*)  
**Cotoneaster horizontal** (*Cotoneaster horizontalis*)  
**Cytise à fleurs blanches** (*Cytisus multiflorus*)  
**Cytise faux-ébénier/Aubour** (*Laburnum anagyroides*)  
**Cytise striée/Genêt strié** (*Cytisus striatus*)  
**Erable négondo** (*Acer negundo*)  
**Euphorbe tachée** (*Euphorbia maculata*)  
**Faux Pistachier/Staphylier penné** (*Staphylea pinnata*)  
**Herbe de la Pampa** (*Cortaderia selloana*)  
**Laurier-cerise** (*Prunus lauracerasus*)  
**Lyciet commun** (*Lycium barbarum*)  
**Mahonie à feuilles de houx** (*Mahonia aquifolium*)  
**Marronnier d'Inde** (*Aesculus hippocastanum*)  
**Mimosa** (*Acacia dealbata*)  
**Mimosa bleuâtre** (*Acacia saligna*)  
**Noyer du Caucase** (*Pterocarya fraxinifolia*)  
**Pittospor de Chine** (*Pittosporum tobira*)  
**Raisin d'Amérique** (*Phytolacca americana*)  
**Renoué à nombreux épis** (*Persicaria wallichii*)  
**Renoué de Bohême** [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohémica*)  
**Renoué de Sakhaline** (*Fallopia sachalinensis*)  
**Renoué du Japon** (*Fallopia japonica*)  
**Rhododendron des parcs** (*Rhododendron ponticum*)  
**Robinier faux-accacia** (*Robinia pseudoacacia*) hors contexte forestier  
**Rosier rugueux** (*Rosa rugosa*)  
**Sorbair à feuilles de Sorbier** (*Sorbaria sorbifolia*)  
**Spirée blanche** (*Spiraea alba*)  
**Spirée de Douglas** (*Spiraea douglasii*)  
**Sumac hérissé** (*Rhus typhina*)  
**Symphorine blanche** (*Symphoricarpos albus*)  
**Vigne-vierge commune** (*Parthenocissus inserta*)

**Cas particulier des Bambous :** ceux à racines traçantes sont très envahissants et nécessitent la pose de barrières anti-rhizomes, préférez si vous souhaitez planter des bambous des variétés à croissance en souche verticale dites « cespitueuses ».

**Attention, il existe également des espèces exotiques envahissantes herbacées :** **Berce du Caucase** (*Heracleum mantegazzianum*), **Stramoine commune** (*Datura stramonium*), **Ambroisie annuelle** (*Ambrosia artemisiifolia*), **Onagre bisannuelle/Herbe aux ânes** (*Oenothera biennis*), **Solidage du Canada/Herbe d'or** (*Solidago canadensis*), **Fraisier d'Indes** (*Duchesnea indica*), **Griffe de sorcière** (*Carpobrotus acinaciformis*), **Jussies**, nombreuses **Balsamines**, nombreux **Asters**, nombreuses **Vergerettes**, etc.

**Pour connaître les listes complètes et pour plus d'information sur ces espèces :** Conservatoire Botanique National de Bailleul <http://www.cbnl.org/nos-actions/mieux-connaître-la-flore-et-les-plantes-exotiques-envahissantes/>

Concernant les espèces toxiques pour les chevaux, il faut bien se renseigner avant de choisir un arbre ou un arbuste à planter.

## **Annexe 4**

### **Recommandations pour la prise en compte de l'aléa « retrait-gonflement des sols argileux »**

*(source : Préfecture du Val d'Oise)*

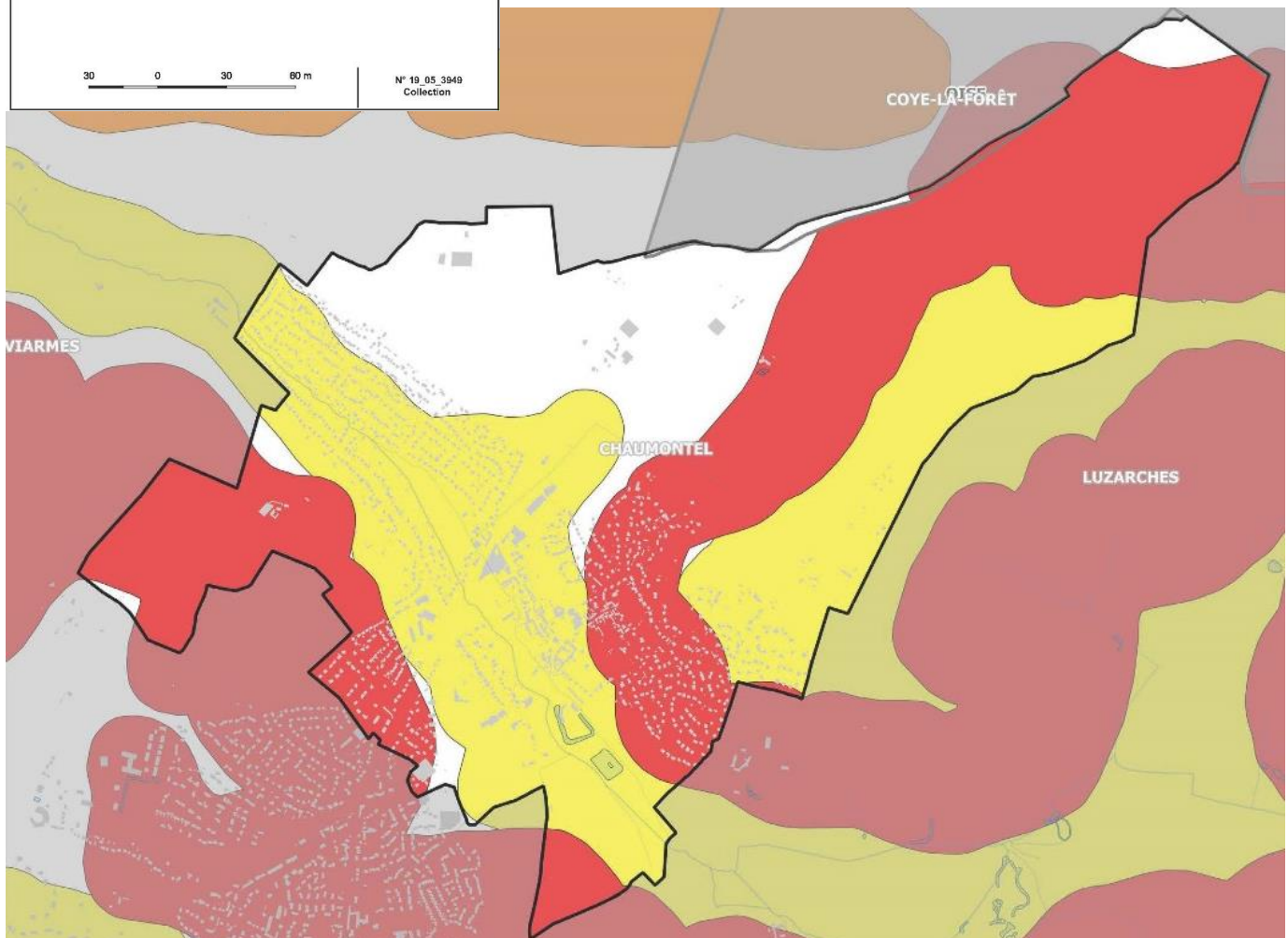


- retrait-gonflement des sols argileux : aléa de niveau fort à l'approche de Luzarches (rue de l'Orme et haut de la rue de Paris), ainsi que sur le coteau de Chaumontel (rues de la Genestraye, de la Charbonnière, des Brûlis, des Coteaux) ; aléa de niveau faible sur le reste de la commune (vallée de l'Ysieux).

**Exposition au retrait-gonflement des sols argileux**

- Fort
- Moyen
- Faible

- Limite de commune
- Surface d'eau
- Cours d'eau



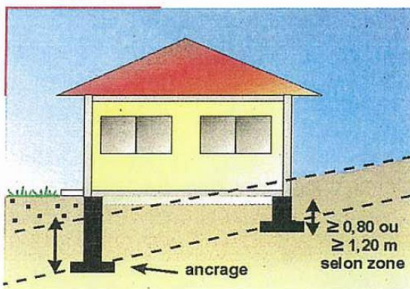
Sources : IGN-BD TOPO® version 3.0 du 2020-05-04; Exposition au retrait-gonflement des sols argileux du Val-d'Oise (<http://www.georisques.gouv.fr>) du 23 août 2019; DDT95 (RG\_07\_2020)  
Auteur : DDT95 - BVAT/PG  
Date : 10 novembre 2021



## Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

### ■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

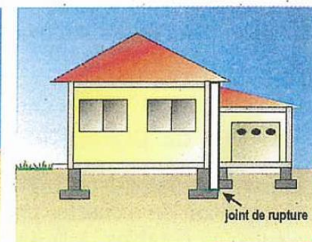
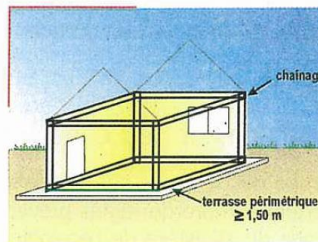


### ■ Adapter les fondations

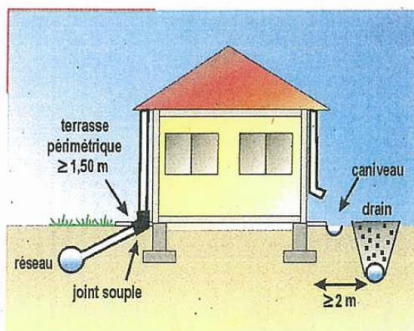
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

### ■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



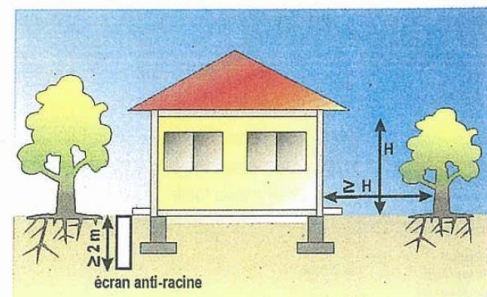
### ■ Éviter les variations localisées d'humidité



- Réaliser un trottoir périmétrique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

### ■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.

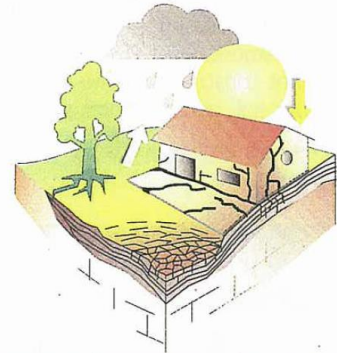


## Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

### Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décollements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



### Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.



### Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale. La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr). Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

### Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement

