



Plan Local d'Urbanisme de Senlis

4.1. Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal du 3 juillet 2025

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	14
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE	109
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	123
TITRE VI – ANNEXES	150
LEXIQUE	151
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	167
FICHES-CONSEIL TRAVAUX.....	168
NUANCIER DE LA VILLE DE SENLIS EN TEINTES RAL.....	188
LISTE DES ESPECES VEGETALES A PRIVILEGIER	190
POTENTIEL ALLERGISANT DES ESPECES VEGETALES	194

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales sont l'ensemble des règles d'urbanisme qui s'appliquent sur tout le territoire communal, quel que soit le zonage. Elles comportent cinq parties nécessaires à la réglementation des occupations du sol et de ses utilisations :

- Article 1 - Le champ d'application territorial du plan, qui définit les limites territoriales sur lesquelles le Plan local d'Urbanisme (PLU) s'applique.
- Article 2 - La portée respective du règlement du PLU à l'égard d'autres législations ou règlements pouvant intervenir dans la définition des dispositions du PLU et en limiter les occupations du sol.
- Article 3 - La possibilité de procéder à des adaptations mineures, qui définit les dispositions pour lesquelles des dérogations sont autorisées à condition que les modifications projetées soient de faible ampleur.
- Article 4 - La division du territoire en zones, qui présente le découpage du territoire communal en plusieurs zones réglementaires selon leurs caractéristiques urbaines et leurs enjeux, sur lesquels s'appliquent des dispositions spécifiques énoncées dans le règlement de zone et ses représentations graphiques associées.
- Article 5 - Les dispositions réglementaires repérées au règlement graphique du PLU.

Article 1 - Champs d'application

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Senlis.
- Sauf disposition expresse contraire, les annexes au présent PLU s'appliquent de plein droit à tout projet sur toutes zones.
- En cas de contradiction entre plusieurs normes de même valeur normative, s'appliquera de plein droit celle qui sera la plus restrictive et contraignante pour le pétitionnaire.

Article 2 - Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

2.1 Portée du règlement du PLU

- Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.
- Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme.
 - * article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - * article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - * article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - * article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
 - * article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
 - * article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
 - * article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,

- * article R.111-25 relatif aux normes de stationnement et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- * article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- * article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.

2.2 Autres dispositions régissant l'occupation des sols

Outre le code de l'urbanisme auquel est tenu de répondre le Plan Local d'Urbanisme, le code du patrimoine, le code de l'environnement, le code de la construction et de l'habitation, le code civil sont autant de réglementations annexes pouvant régir les règles de constructibilité, d'occupation et d'utilisation des sols énoncées dans le Plan Local d'Urbanisme en fonction des thématiques et des enjeux abordés.

- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :
 - * Les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
 - * Les périmètres de droit de préemption urbain,
 - * La réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire.
 - * L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations...).

2.3 Plan de Sauvegarde de Mise en Valeur (PSMV)

- Le présent règlement du PLU dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble de la commune de Senlis, sauf sur les parties du territoire couvertes par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, prescrit en 1965 et approuvé en 2002, sur le centre-ville et les Arènes.

2.4 Sites et Abords

- Au titre du site inscrit de la Vallée de la Nonette qui recouvre l'ensemble du territoire communal de Senlis :
 - * Tout projet d'aménagement, de construction ou de travaux doit faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France,
 - * Tout projet de démolition doit faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Au sein des périmètres délimités des abords de monuments historiques :
 - * Tout projet d'aménagement, de construction ou de travaux doit faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Sur un monument historique, qu'il soit inscrit ou classé, tout projet d'aménagement, de construction ou de travaux doit faire l'objet d'un accord de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) :
 - * Sur la base d'une demande de permis de construire pour un monument historique inscrit,
 - * Sur la base d'une autorisation spéciale instruite par la DRAC pour un monument historique classé.

2.5 Enseignes, préenseignes et affichages publicitaires

L'installation des enseignes, des préenseignes et des affichages publicitaires est réglementée par le Règlement Local de Publicité de la commune (annexé au dossier de PLU) et nécessite des autorisations préalables spécifiques.

2.6 Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que 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 de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble. Les dispositions du présent PLU s'appliquent tant à la parcelle bâtie qu'à la parcelle à bâtrir.

2.7 Aires de stationnement

- Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci doivent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il ne sera tenu quitte de ces obligations qu'en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 500 mètres des limites de propriété), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Au titre du présent article, le projet déposé sera analysé sans considération aucune des aires de stationnement situées sur le domaine public ou privé ouvert au public qui ne peuvent pas faire l'objet d'une quelconque attribution privative.

2.8 Dispositifs techniques et ouvrages extérieurs à la construction

- Tout dispositif technique (panneaux solaires ou photovoltaïques, ombrières, pompe à chaleur, climatisation, édicule d'ascenseur, bornes de recharge des véhicules électriques...), visible ou non de l'espace public, ne pourra être accepté qu'en faisant l'objet d'une insertion architecturale, urbaine et paysagère.

2.9 Bâtiments détruits ou démolis

- Dans l'hypothèse de la destruction ou démolition d'un bâtiment légalement édifié, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans si ledit bâtiment présente un intérêt architectural et patrimonial et sous réserve de veiller au respect des dispositions du présent PLU.
- Dans tous les autres cas, la reconstruction ne pourra se faire que dans le strict respect des dispositions du présent PLU.

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

2.10 Permis de démolir

- Les démolitions sur tout le territoire sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme. Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

2.11 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

- Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues dans le Décret n° 2019-873 du 21 août 2019 relatif à la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

2.12 Clôtures

- Toute création ou modification de clôture existante est soumise à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux sur une clôture présentant un intérêt architectural, environnemental et/ou s'insérant dans l'environnement et la préservation du cadre de vie du quartier, doit conserver et valoriser l'intérêt architectural et/ou environnemental de la clôture par l'utilisation de matériaux, de teinte et d'aspect identiques. Aucune démolition même partielle d'une telle clôture n'est autorisée sans présentation d'un projet de reconstruction à l'identique dans le respect des dispositions du présent PLU.

2.14 Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans à compter de l'adoption du présent PLU sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles est applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme.

2.15 Protection, risques, nuisances

2.15.1 Présomption de cavités souterraines

- En raison de ses caractéristiques géologiques du sol et du sous-sol, la commune de Senlis est soumise à des aléas de risques naturels liés à la présence de cavités. Bien que la commune ne soit pas concernée par un plan de prévention des risques naturels, dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer que le terrain peut supporter sans dommage les constructions et les installations, les usages et les affectations des sols autorisés par le règlement du PLU.

L'attention des pétitionnaires peut être attirée sur l'opportunité d'une étude de vérification préalable des caractéristiques géotechniques du sol, faite à son initiative et sous leur responsabilité.

2.15.2 Zones humides avérées à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le respect de la réglementation du Code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides avérées identifiées au document graphique est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires en adéquation avec les dispositions du SAGE de la Nonette, approuvé par arrêté préfectoral du 15 décembre 2015.

2.15.3 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux

- Le décret n°2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention des risques des mouvements de terrain, impose pour les zones d'exposition moyenne à forte au retrait-gonflement des argiles la réalisation d'une étude de sol lors de la vente d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison.
- La carte « retrait-gonflement » des sols argileux présentée dans l'état initial de l'environnement matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant en annexe du présent PLU.

2.15.4 Pollutions et qualité des sols

- Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.
- Certains secteurs sont susceptibles de receler une pollution des sols ou des sous-sols suspectée ou avérée. Les projets d'aménagement et de construction doivent faire l'objet d'études de vérification préalable, conduites à l'initiative et sous la responsabilité des pétitionnaires, dans le respect de la législation en vigueur. Il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates, et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

2.15.5 Archéologie

- La Ville de Senlis est concernée par des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, émises par le Service Régional d'Archéologie de la DRAC lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques. La carte de sensibilité archéologique est jointe en annexe du PLU.

Article 3 - Adaptations mineures

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

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

3.1 Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes au titre de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme

L'application de dérogation aux règles du présent PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation des constructions sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L152-5 du Code de l'urbanisme, la dérogation n'est pas applicable aux :

- immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques,
- immeubles protégés au titre des abords,
- immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ;
- immeubles protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés au règlement graphique du PLU.

De plus, la dérogation peut être refusée si la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes est de nature à porter atteinte à l'aspect architectural de la construction existante et à la cohérence architecturale, urbaine et paysagère d'un ensemble d'immeubles existants.

3.2 Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction au regard des règles du présent PLU.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être regularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction,
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'urbanisme).

En toutes hypothèses, les travaux de réfection et de réhabilitation devront respecter les dispositions du présent PLU.

3.3 les bâtiments existant à la date de l'approbation du PLU ne respectant pas les règles d'emprise au sol, d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Article 4 - Division du territoire en zone

Le territoire couvert par le présent PLU est partagé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles (zones N). Les zones urbaines comprennent les zones suivantes :

- **UB** - cette zone correspond à l'enveloppe urbaine constituée, de moindre densité et homogénéité des paysages bâties que le secteur sauvegardé, organisée le long des axes convergents vers le centre ancien et / ou à ses portes principales : faubourg Saint-Martin, Arènes, Grand Cerf / avenue du Maréchal Foch, ancienne porte de Meaux, rue Thomas Couture, avenue Félix Vernois. Elle comprend un secteur **UBr** correspondant aux secteurs de projets de renouvellement urbain et un secteur **UBa** correspondant aux parties de la zone UB concernées par les arènes.
- **UC** - cette zone correspond à l'extension péricentrale de l'urbanisation à caractère plus ou moins denses. La poursuite de l'urbanisation là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques du tissu urbain est souhaitée. Elle comporte plusieurs secteurs :
 - * **UCa** partie de la zone UC concernée par les arènes,
 - * **UCb** correspondant aux zones principalement constituées en pavillonnaires (Brichébay, Fours à Chaux, Jardiniers / La Bigüe, Arènes / avenues de Creil et de Chantilly, Bonsecours et Villevert...),
 - * **UCc** désignant les zones constituées en ensembles d'habitat collectif (Brichébay, Fours à Chaux, Val d'Aunette / La Gâtelière, Bonsecours...),
 - * **UCd** qualifiant les zones présentant une cohérence urbaine et/ou architecturale reconnue (avenue de Beauval, Bouleaux, Carnot, Closeaux / Saint-Léonard, rue Louis Escavy, impasse Bellevue, rue Albert 1er / rue Amyot d'Inville, Val d'Aunette...),
- **UE** - cette zone correspond aux implantations d'activités économiques. Elle concerne la zone d'activités économiques « Senlis Sud Oise » entre l'autoroute, l'avenue du Général de Gaulle et l'EcoQuartier ainsi que l'ancien site de Valfrance. Elle comprend plusieurs secteurs :
 - * **UEa** autorisant les activités économiques à vocation commerciale (Villevert),
 - * **UEb** correspondant aux installations du centre de gestion autoroutier,
 - * **UEc** délimitant la zone d'activités économiques des Portes de Senlis.
- **UF** - cette zone correspond aux grands équipements d'intérêt collectif et services publics sur la ville de Senlis.
- **UG** - cette zone est spécifique au quartier Ordener à destination mixte : logement et hébergement, activités économiques, équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone d'urbanisation future comprend une zone **1AUec** correspondant à la zone à urbaniser à vocation économique en extension des Portes de Senlis.

Les zones **agricole et naturelle** comprennent :

- La zone **A** (agricole) et son secteur **Ace** correspondant aux continuités écologiques.
- La zone **N** (naturelle) et ses secteurs :
 - * **Nce** correspondant aux continuités écologiques,
 - * **Ngd** correspondant aux grands domaines,
 - * **Nj** correspondant aux jardins familiaux,
 - * **Nf** correspondant aux secteurs d'intérêt collectif et services publics,
 - * **Ntfl** correspondant aux terrains locatifs familiaux,
 - * **Nagp** correspondant au projet d'aménagement d'une aire de grand passage.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à la zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Article 5 - Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

5.1 Espaces boisés classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

- Les terrains repérés aux plans de zonage par l'appellation Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, et sont soumis aux dispositions de l'article R. 151-31-1 de ce même Code.

5.2 Espace vert à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Toute modification d'un espace paysager à protéger figurant au document graphique doit faire l'objet d'une autorisation préalable.
- Tout aménagement, affouillement, exhaussement ou modification du site doit avoir pour objet sa valorisation, son entretien ou sa restauration.
- Un aspect naturel et végétal doit être conservé ou créé.
- Seuls y sont autorisés :
 - * les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée,
 - * les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée,
 - * l'aménagement de zones dédiées à la circulation publique, des zones dédiées aux accès des constructions et au stationnement des véhicules à condition d'être réalisées de façon à assurer la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves...),
 - * les abris de jardin, les bassins ou piscines sans locaux techniques ni couverture, et intégrés à leur environnement, sans effet de margelles ou terrasses imperméables,
 - * les travaux de clôtures, de gestion des berges,
 - * les aménagements légers et installations légères liés à la valorisation de ces espaces (bacs de compostage légers, installations liées à la découverte et observation de la nature...). Ces annexes, aménagements et installations légers devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.
- Il peut être dérogé aux règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives prévues dans le règlement des zones dans l'objectif de protéger et mettre en valeur les espaces verts à préserver ou à créer.

5.3 Alignement d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les plantations en alignement repérées au règlement graphique du PLU doivent être préservées.
- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres à préserver est admis pour des motifs liés à l'état phytosanitaire, au caractère dangereux des sujets ou pour des raisons de sécurité en lien avec les réseaux souterrains d'infrastructures publiques. Dans ce cas, chaque arbre abattu doit être remplacé par un sujet de développement équivalent à terme qui doit permettre de préserver la perspective paysagère et de participer à la valorisation écologique du secteur.

- L'abattage de tout ou partie des alignements d'arbres à préserver est également admis dans le cadre de travaux d'intérêt général (création d'accès, de voies, de réseaux souterrains). Dans ce cas, si ces alignements doivent être provisoirement supprimés, les espaces publics devront être replantés :
 - * par un sujet de grand développement ;
 - * un principe de fosse continue entre les sujets caractérisant l'alignement doit être mis en place dès lors qu'au moins deux arbres d'alignement replantés se suivent ;
 - * les fosses doivent présenter des caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité ;
 - * des végétaux de strates arbustives ou herbacées doivent être plantés entre les sujets arborés.

5.4 Haie à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les haies à protéger identifiées au règlement graphique du PLU doivent être conservées. Cependant, leur abattage peut être autorisé :

- * pour des raisons sanitaires, notamment en cas de maladie des végétaux ;
- * ou pour la réalisation ou l'extension d'une construction, d'une installation ou d'un aménagement autorisé dans les règlements de zones concernées si d'autres contraintes ne permettent pas de réaliser l'opération sur une autre partie du terrain ;
- * ou pour l'aménagement d'ouvrages destinés à assurer la prévention des risques (notamment pour l'aménagement de fossés permettant le rétablissement d'une circulation hydraulique) ou destinés à l'intérêt collectif ou à la gestion hydraulique ;
- * ou pour aménager un accès au terrain, dans la limite d'un seul accès. Dans ce cas, la destruction est autorisée sur un linéaire de 5 mètres maximum.

5.5 Vues remarquables à protéger, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

- Nonobstant les dispositions inscrites dans le règlement écrit, pour les terrains concernés par une trame de protection de vues à préserver reportée au règlement graphique :
 - * l'implantation des constructions et le paysagement ne doivent pas remettre en cause les éléments justifiant le caractère remarquable des vues à protéger,
- Les clôtures en bordure de voie doivent permettre d'assurer une perméabilité visuelle depuis l'espace public afin de préserver les perspectives paysagères.

5.6 Bâtiment remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition des éléments de patrimoine bâti est interdite (sauf pour motifs liés à la sécurité publique).
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions du bâtiment et qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Toute évolution se réalise dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extensions, tout en soignant les jonctions entre parties et anciennes et modernes.

5.7 Mur remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Les murs à protéger repérés aux documents graphiques doivent être préservés sauf en cas de nécessité, pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux ou pour permettre le bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, assainissement...).
- Ils ne peuvent être démolis (sauf dans les cas de nécessité présentés ci-avant) ni faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements, dont il s'agira de veiller à limiter le nombre sur une même unité foncière.

5.8 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L. 151-41-5, le PLU délimite au plan de zonage un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU. Dans ces périmètres sont seuls autorisés :

- les constructions et installations neuves, d'une superficie ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher,
- le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans ce dernier cas, les extensions ne pourront excéder 20 m² de surface de plancher.

5.9 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur...), mais le projet doit toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.

Les dossiers d'autorisations d'urbanisme doivent justifier de cette compatibilité.

5.10 Linéaire commercial protégé au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Afin d'assurer une continuité commerciale le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée, ou premiers étages en cas de stationnement couvert en rez-de-chaussée, doivent être destinés au commerce ou activités de service (tels que définis par le Code de l'urbanisme : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques).

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade visible à partir de la voie concernée par le linéaire.

Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être

DISPOSITIONS GENERALES

autorisé si celui-ci s'effectue exclusivement sur une surface située à l'arrière de la construction et non visible à partir du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation du public et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service situé(e) en façade.

En dehors des secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, la destination commerce est interdite.

TITRE II – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Dans le règlement écrit du PLU, les dispositions communes sont organisées en trois grands chapitres :

- Chapitre 1 : Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités ;
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- Chapitre 3 : Équipements et réseaux.

Les dispositions communes sont l'ensemble des règles d'urbanisme qui s'appliquent aux zones du Plan Local d'Urbanisme.

Elles ne sont pas reprises dans le règlement des zones pour plus de simplicité à la lecture.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Le chapitre 1 du règlement du PLU est relatif à l'affectation des zones, aux destinations des constructions, aux usages des sols et aux natures d'activités admises. Il définit ce qui peut être construit ou non selon les zones.

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Voir règlement particulier de chaque zone.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Voir règlement particulier de chaque zone.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir règlement particulier de chaque zone.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le chapitre 2 du règlement du PLU relatif aux caractéristiques urbaine, architecturale, naturelle et paysagère vise à prendre compte l'environnement du projet.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

Voir règlement particulier de chaque zone.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur au point le plus haut (ou hauteur totale) est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le niveau du sol fini (après travaux d'exhaussement ou d'affouillement des sols).
- S'agissant des terrains en pente et des terrains situés en contre-haut ou contre-bas des voies et sur une profondeur de 18 mètres à partir de l'alignement, la hauteur des constructions est mesurée à partir d'une ligne théorique située à 18 mètres, perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.
- Des hauteurs inférieures à celles autorisées dans la zone peuvent être imposées pour préserver les perspectives monumentales, l'unité architecturale ou les voisins de même pour la préservation des vues identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'entend aussi pour les voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les piscines doivent être implantées en respectant une distance minimale de 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les locaux techniques des piscines doivent être enterrés.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux constructions sur une même propriété

Voir règlement particulier de chaque zone.

3.6 Dispositions spécifiques

- Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 3 « Volumétrie et implantation des constructions » du présent règlement peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions ou installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel elles s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces constructions, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Insertion du projet

- En application de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*- Les projets qui ne respectent pas certaines dispositions réglementaires peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux, urbains et paysagers le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.
- L'aspect architectural des constructions doit tenir compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.
- Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonné doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.
- Pour tout projet de construction neuve et travaux sur des constructions existantes, il est demandé de se référer aux fiches-conseil travaux annexées au présent règlement écrit.
- Pour tout projet de construction neuve et travaux sur des constructions existantes, il est demandé de se référer au nuancier de la ville de Senlis en teintes RAL annexé au présent règlement écrit.

4.2 Dispositions spécifiques

- Des dispositions différentes de celles édictées à l'article 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du présent règlement peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions ou installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel elles s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces constructions, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

- Tous les travaux réalisés sur des « Bâtiments remarquables » et « Murs remarquables » identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à son style ou à une époque spécifique. Il en est de même de certaines clôtures accessoires, du style ou de l'époque de la construction.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Plantations

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes doit être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.
- Les plantations doivent être composées d'essences choisies parmi les espèces recommandées en annexe du règlement écrit.
- Les espèces végétales à fort potentiel allergisant, dont la liste est annexée au présent règlement écrit, sont autorisées de manière ponctuelle dans l'aménagement des espaces libres de constructions.

5.2 Abords des berges, biefs et des bras privés de l'Aunette, la Nonette, de leurs rus affluents et des plans d'eau

- Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.
- Les constructions établies en bordure des cours d'eau identifiés aux documents graphiques devront respecter un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des berges.

Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :

- * constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - * quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - * moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - * constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau,
 - * aménagements de liaisons douces situés dans une emprise de 10 mètres à partir des berges.
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans la bande de 5 mètres depuis le haut des berges sont autorisées.

5.3 Parts minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménagées

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 6 : Stationnement

6.1 Dispositions générales relatives au stationnement des véhicules motorisés

6.1.1 Caractéristiques techniques des places de stationnement

- Les places de stationnement doivent présenter des surfaces minimales de 5 mètres de longueur et 2,3 mètres de largeur, libres de toute occupation.
- En cas de stationnement réalisé à l'intérieur des constructions, la hauteur minimale du plafond est fixée à 2 mètres sous obstacles (poutres, signalisations, canalisations, équipements, abaissements localisés du plafond...).
- Les places de stationnement doivent être aisément accessibles.
- Les places commandées ne doivent pas représenter plus de 30% du nombre de places créées.
- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.
- Les places de stationnement créées dans le cadre d'un projet de construction neuve doivent comporter les gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicules électrique ou hybride rechargeable permettant un comptage individuel.
- Les dimensions minimales des rampes d'accès des stationnements en souterrain doivent respecter pour :
 - * les rampes linéaires, une largeur minimale de 4 mètres pour les rampes à sens unique et 5,50 mètres pour les rampes à double sens.
 - * les rampes en courbes, une largeur minimale de 7 mètres pour les rampes à sens unique et 8,50 mètres pour les rampes à double sens.
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf en cas d'impossibilité technique.

6.1.2 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le calcul du nombre de places de stationnement exigé est réalisé par tranche entamée, à l'exception des constructions à destination de bureaux où le calcul est réalisé par tranche échue.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement sont applicables :
 - * aux nouvelles constructions principales,
 - * pour les travaux (aménagements, divisions, extension, etc. des constructions existantes) qui aboutissent à la création de nouvelle(s) unité(s) d'habitation,
 - * pour les travaux (aménagements, divisions, extensions des constructions existantes) portant sur des constructions ayant une autre destination que l'habitation.
- En cas de changement de destination, se référer aux règlements des zones.
- Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de place de stationnement correspondant aux besoins existants et aux besoins supplémentaires.

6.2 Dispositions générales relatives au stationnement des vélos

6.2.1 Dispositions générales

- La conception des locaux vélos doit être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers en privilégiant une localisation à l'extérieur des constructions et en assurant de bonnes conditions d'accès et de sécurité des usagers au local. Lorsque pour des raisons techniques les locaux ne peuvent pas être localisés à l'extérieur des constructions, ils doivent être aisément accessibles depuis le domaine public et situés en rez-de-chaussée des constructions.
- Cet espace réserve comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique doit être aménagé au sein des locaux.
- La réalisation de locaux et espaces nécessaires au stationnement des vélos communs à plusieurs opérations de construction est admise.

6.2.2 Constructions destinées à l'habitation

- Pour les constructions de deux logements et plus, il doit être réalisé au minimum :
 - * Un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions, il doit être réalisé, au minimum :
 - * 2 emplacement dédiés au stationnement des vélos,
 - * Puis un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales :
 - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales,
 - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
- Lorsqu'un emplacement est exigé, sa superficie minimale est fixée à 1,5 m², hors espace de dégagement.

6.2.3 Constructions destinées aux bureaux

- Il doit être réalisé un espace dédié au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher destinée au bureau.

Équipement et réseaux

Le chapitre 3 du règlement du PLU relatif aux équipements et réseaux répond aux besoins de raccordement des projets.

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Dispositions générales

- Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, notamment aux abords des carrefours et des lieux où la visibilité est limitée, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'enlèvement ordures ménagères et des déchets.

7.2 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

7.2.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans le cadre d'une servitude de passage prévue dans les conditions du Code civil.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic, afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à éviter d'impacter les plantations, les espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux et de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.
- Lorsque l'accès présente une pente, les débouchés des accès sur voie doivent ménager sur la parcelle privative une section de 5 mètres de long minimum à partir de l'alignement actuel ou futur des voies, dotée d'une pente inférieure ou égale à 5%.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte des déchets.
- L'organisation rationnelle des accès est requise pour les constructions à usage d'habitation implantées « en drapeau ». La mutualisation des accès est obligatoire en cas de création de deux drapeaux consécutifs.

6.2.2 Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées existantes ou en projet qui doivent présenter les caractéristiques suivantes :
 - * correspondre à la destination de la construction,
 - * et permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrant tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - * et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- Les voies nouvelles en impasse, lorsqu'elles ne peuvent être évitées, doivent être aménagées à leur extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire le demi-tour, notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte.

- Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation de toutes les mobilités douces et des personnes à mobilité réduite.
- Les groupes de plus de deux garages doivent présenter un accès unique sur une même voie publique.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logements, lorsqu'il s'agit d'habitation.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.
- Les règles applicables au réseau d'eau potable sont décrites dans le règlement d'eau potable de la ville de Senlis annexé au dossier de PLU ainsi que la réglementation générale applicable au réseau d'alimentation en eau potable.

8.2 Eaux usées

- Les règles applicables aux eaux usées sont décrites dans le règlement d'assainissement de la ville de Senlis annexé au dossier de PLU.
- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées, lorsque la construction est située dans une zone d'assainissement collectif, conformément aux conditions définies dans le règlement d'assainissement.
- Pour toute nouvelle construction, le réseau interne à la parcelle doit être de type séparatif (eaux usées / eaux pluviales)
- Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation du rejet auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.
- Les eaux usées générées par les activités artisanales ou industrielles doivent faire l'objet d'une étude particulière destinée à définir le prétraitement (avant rejet au réseau public) ou le traitement nécessaire (avant rejet au milieu naturel), lors de toute demande de permis de construire. Une convention de rejet avec la collectivité et le gestionnaire des réseaux est nécessaire dès qu'il y a rejet dans le réseau urbain.
- Les règles applicables aux eaux usées sont décrites dans le règlement d'assainissement de la ville de Senlis annexé au dossier de PLU ainsi que à la réglementation générale relative au réseau d'assainissement.
- Dans le cas d'une zone d'assainissement non collectif, des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité et contrôlés par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'intercommunalité doivent être mis en place.
- Le zonage d'assainissement de la Ville de Senlis est annexé au PLU.

8.3 Eaux pluviales

- Les règles applicables à la gestion des eaux pluviales et aux ruissellements sont décrites dans le règlement du zonage des eaux pluviales de la ville de Senlis annexé au dossier de PLU (annexe sanitaire du dossier de PLU).

8.4 Déchets

8.4.1 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement de façon que le véhicule de collecte des déchets puisse effectuer un demi-tour sans manœuvre spécifique ou, le cas échéant, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue. Si aucune manœuvre n'est possible dans l'impasse, une aire de regroupement des bacs doit être aménagée à l'entrée de l'impasse.
- Les voies d'accès doivent être suffisamment dimensionnées et techniquement conçues pour permettre le passage de véhicules de ramassage des ordures ménagères et déchets recyclables. Les pétitionnaires se rapprocheront de l'intercommunalité pour connaître les contraintes de dimensionnement des ouvrages.

8.4.2 Collecte déchet

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective, de commerces, de bureaux ou d'activités ainsi que les opérations groupées doivent avoir un local fermé et accessible, permettant de recevoir et stocker les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.
- Pour toute opération de plus de 20 logements, la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif s'effectue en Point d'Apport Volontaire (PAV) situés en limite du domaine public ou privé ouvert à la circulation publique. Les pétitionnaires se rapprocheront de l'intercommunalité pour connaître le dimensionnement du volume des bacs et devront respecter les caractéristiques technique d'implantation.
- Les constructions d'habitat individuel doivent disposer d'un emplacement pour les conteneurs à l'intérieur de la construction ou de la parcelle.

8.5 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux enterrés nécessaires au passage de la fibre optique et des réseaux de téléphonie.

8.6 Distribution électrique

- Les réseaux électriques sur le terrain doivent être enterrés, sauf impossibilité technique avérée, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- L'ensemble des coffrets et boitiers devront être encastrés dans les façades ou des murets techniques et masqués par un portillon d'un traitement qui s'harmonise avec la façade.
- Les opérations nécessitant un ou plusieurs transformateurs devront prévoir un traitement architectural permettant leur intégration urbaine.

8.7 Citerne

- Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eau de pluie doivent être positionnées dans des zones non visibles de l'espace public ou masquées derrière un rideau de verdure.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE UB – Présentation sans valeur réglementaire

Présentation de zone sans valeur réglementaire

Il s'agit de la zone urbaine constituée, de moindre densité et homogénéité des paysages bâties que le site patrimonial remarquable, organisée le long des axes convergents vers le centre ancien et /ou à ses portes principales : faubourg Saint-Martin, Arènes et avenue de Creil, Grand Cerf / avenue du Maréchal Foch, avenue du Général de Gaulle, ancienne Porte de Meaux, rue Thomas Couture et avenue Félix Vernois.

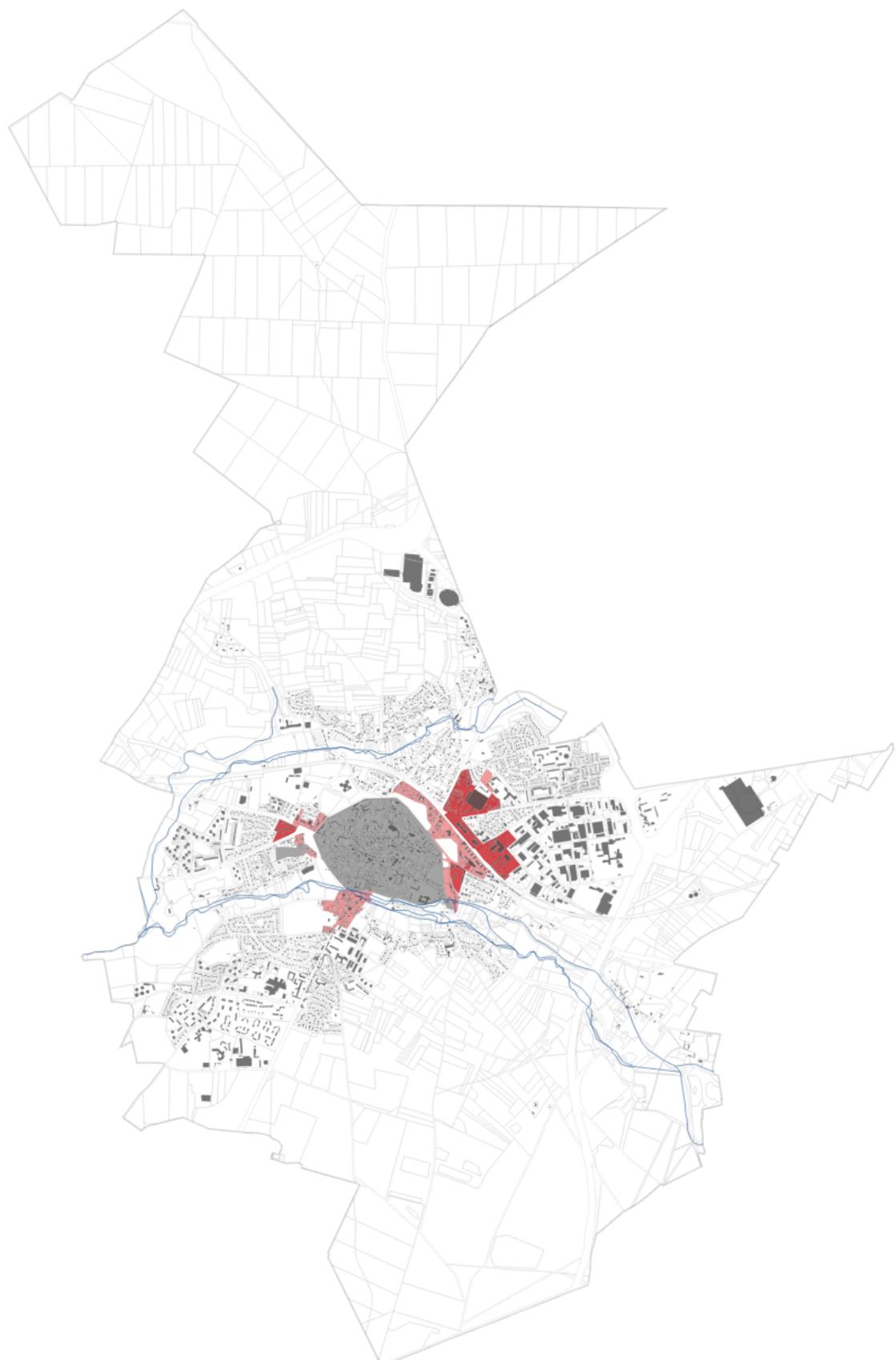
Elle présente des capacités d'évolution et de mutation en renouvellement, confortant sa mixité et la diversité des usages et des fonctions représentées.

Un secteur spécifique « UBa » désigne les parties de la zone concernées par la proximité des Arènes.

Un secteur spécifique « UBr » désigne les parties de la zone concernées par des projets de restructuration de grande ampleur visant l'intensification urbaine de ces quartiers par l'introduction progressive d'une plus large mixité d'usages et d'une recomposition urbaine en lien avec les espaces publics. Ce secteur de renouvellement urbain intéresse trois quartiers spécifiques :

- Les parcelles encore non renouvelées de l'EcoQuartier de la Gare (terrain Raboni, les ateliers municipaux / centre de secours, l'ancienne Boulangerie Thierry) ;
- L'îlot Foch positionné entre l'avenue du Maréchal Foch, l'avenue du Général de Gaulle et l'avenue de Beauval ;
- L'îlot Anne de Kiev, incluant l'emprise du groupe scolaire actuel et ses abords.

Carte sans valeur réglementaire



Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites

1.1.1 Dans la zone UB

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage de commerce et activité de service à vocation :
 - * de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire à vocation :
 - * d'industrie,
 - * d'entrepôt,
 - * de centre de congrès et d'exposition
- L'implantation ou l'extension de station-service, incluant distribution de carburant et services annexes

1.1.2 De plus, dans le secteur UBa concerné par les Arènes

- Toute nouvelle construction est interdite.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement des mobil homes,
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.3.1 Dans la zone UB, hors secteur UBa

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- * qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - * et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit...) ou risques (incendie, explosion...) pour le voisinage,
 - * et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - * aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - * ou à des aménagements paysagers,
 - * ou à des aménagements hydrauliques,
 - * ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - * ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - * ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
 - Les constructions à vocation de bureaux à condition dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - * qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
 - * et que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

1.3.2 De plus, dans le seul secteur UBr

- Les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail, de restauration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - * qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations,
 - * et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit...) ou risques (incendie, explosion...) pour le voisinage,
 - * et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - * et que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

1.3.3 Dans le seul secteur UBa

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition :
 - * qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux,
 - * et qu'ils mettent en œuvre une insertion aux sites des arènes et de leurs abords.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition qu'ils soient préalablement autorisés et soient liés :
 - * à l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des abords des arènes,
 - * aux activités scientifiques et justifiés par l'étude ou la découverte archéologiques aux abords des arènes.

Article UB2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés à l'artisanat et commerce de détail et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié à l'artisanat et commerce de détail et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction d'une surface de vente au moins équivalente, dans la limite autorisable de 250 m² de surface de vente.

2.2 Part de logements aidés dans les programmes de logements, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

Non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies à travers le présent chapitre constituent un cadre architectural, environnemental et paysager qui garantit la préservation des structures urbaines et paysagères marquantes de la zone UB, au travers des projets d'aménagement, de construction et de réhabilitation.

Elles permettent d'assurer une cohérence et une harmonie globale des constructions dans leur environnement urbain et naturel et notamment dans le respect des enjeux de préservation patrimoniale du territoire communal.

Toutefois, des adaptations peuvent y être proposées, lorsqu'elles favorisent le respect de la cohérence architecturale historique originelle de certaine construction ou aménagement, ou lorsqu'elles favorisent l'intégration harmonieuse d'une nouvelle construction dans son environnement, ou lorsqu'il s'agit d'une proposition architecturale significative dotée de sens dans son contexte.

Article UB3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Disposition générale

- La hauteur maximum des constructions ne peut excéder :
 - * 9,5 mètres à l'égout du toit,
 - * et 12,5 mètres au point le plus haut dans la limite de R+2+combles.

3.2.1 Dispositions particulières

- En cas de local à vocation d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur du rez-de-chaussée doit être comprise entre 3,5 et 4,1 mètres.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à l'égout du toit, lorsqu'il existe des constructions de qualité patrimoniale reconnue à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie).
- Dans le cas où il n'existe pas de construction sur les terrains voisins, au moins un élément majeur de la façade ou du pignon de la construction principale doit être implanté à l'alignement actuel ou futur.
- Des décrochements de faible ampleur ou des redents sont admis en raison :
 - * de la configuration de la parcelle,
 - * ou dans un souci de composition avec une construction voisine.

Le linéaire cumulé de ces décrochements ou redents ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la façade considérée.

- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- En cas de construction destinée à un stationnement couvert, elle doit être intégrée à la construction principale et ne doit avoir qu'un seul accès de 3 mètres de largeur au maximum.

3.3.2 Dispositions particulières

- Une implantation différente peut être admise :
 - * pour positionner la construction à édifier en continuité avec des constructions existantes de valeur en bon état implantées en retrait de l'alignement,
 - * lorsqu'il existe un mur de valeur à l'alignement assurant déjà une continuité bâtie,
 - * lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique du quartier ou justifié par le calibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnes et cyclables,
 - * en secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 18 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :
 - * Les constructions doivent être implantées sur l'une au moins des limites séparatives.
 - Cependant, le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche d'une continuité visuelle depuis les voies et emprises publiques. En cas d'existence d'une construction déjà implantée en limite séparative, les constructions doivent obligatoirement être adossées à cette construction.
 - Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà d'une bande de 18 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :
 - * Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :
 - lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
 - ou que des bâtiments jointifs de gabarits comparables sont édifiés simultanément,
 - ou que la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

- Dans les secteurs UBr, en secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier ou justifié par le recalibrage de l'espace collectif, la création ou la préservation d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

- Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par le volume, la modénature, les matériaux et les rythmes de percement des constructions nouvelles. Elle doit rechercher une cohérence avec la composition générale de l'îlot, de la rue ou du bâti existant.
- La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâties existants.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.
- L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de l'existant. Leurs extensions en verrière complète sont admises dès lors que l'ossature de la verrière s'harmonise avec les façades existantes.
- Tous les travaux réalisés sur des « éléments de patrimoine identifiés » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et répertoriés au plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
- Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les produits verriers sont les seuls autorisés.
- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique. Il en est de même de certaines clôtures accessoires, du style ou de l'époque de la construction.

4.2 Qualité et aspect des constructions

4.2.1 Principe général de composition architecturale des constructions

- Sont recherchés :
 - * un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
 - * une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façades,
 - * un traitement soigné des modénatures,
 - * une mise en œuvre de matériaux naturels (matériaux d'imitation exclus), et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse.

4.2.2 Volumétrie et rythme bâti

- Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnières doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de

sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois aux niveaux des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

- La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte (échelle urbaine de son quartier). Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs des volumes).

4.3.1 Traitement des toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture doit chercher à respecter la typologie architecturale et l'époque de construction du bâtiment (avant 1830 : tuile petit moule, voire ardoise ; après 1830 : tuile à emboîtement mécanique type tuile mécanique petit moule).
- Toitures à pente :
 - * Les toitures à pente sont recouvertes par des petites tuiles plates en terre cuite (aspect et couleur de la tuile vieillie).
 - * L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que bac acier, tôle ondulée, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.
 - * Le bac acier peut être autorisé pour les abris de jardin de moins de 10 m².
 - * Toutefois peuvent être autorisées les couvertures en zinc, ardoises, matériau verrier ou autre matériau noble, à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée. L'emploi de tuiles mécaniques de petit format peut être autorisé pour la réhabilitation d'architectures couvertes à l'origine par ce matériau. L'emploi de tuile mécanique est interdit sur une construction originellement couverte en tuiles plates.
 - * Les constructions comportent une toiture à deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.
 - Des pentes plus faibles (entre 22° et 35°) sont admises sur les grands bâtiments, pour les extensions de constructions existantes, les terrassons...
 - Les toitures à 4 pentes sont admises pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.
 - Une couverture mono pente est admise pour les annexes et garages de moins de 30 m² d'emprise au sol.
- Toitures à pente :
 - * Les toitures-terrasses et toitures à pente nulle (moins de 10° sur l'horizontale) peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve du respect de la ligne d'égout de toits du quartier environnant. En particulier, leur mise en œuvre peut être autorisée pour tenir compte d'un terrain en pente et / ou dans le cadre d'une extension.
 - * Des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
 - * Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations d'équipements techniques destinés à la production d'énergies renouvelables...
 - * Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif.

4.3 Façades des constructions

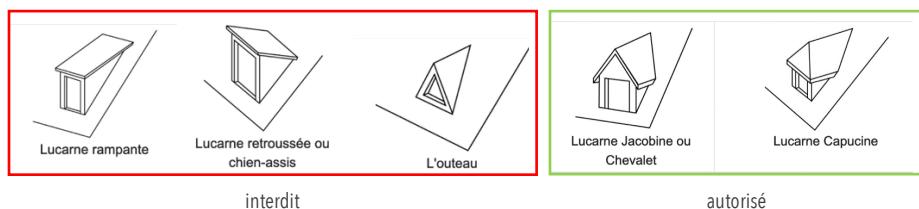
4.3.1 Traitement des façades

- Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décor, modénatures...) et traités avec soin.
- Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

4.3.1 Ouvertures et percements, menuiseries extérieures

4.3.1.1 Ouvertures et percements

- Les baies doivent être plus hautes que larges, sauf dans le cas d'une construction sur laquelle les baies originelles présentent des proportions différentes et que cette conception participe à la nature architecturale de la construction.
- L'éclairement des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes, des châssis de toit discrets, des ouvertures en pignons de faibles dimensions.
- L'implantation des châssis de toit non visibles de la rue et des espaces publics doit être recherchée.
- Les châssis de toit doivent être encastrés et disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façades et leur nombre doit rester limité par versant de toiture. Leur format maximal ne doit pas excéder 80 x 100 cm.
- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil de moulurations...)
- Sont interdits, sauf en cas d'intégration et de cohérence architecturale avec un ensemble de constructions existantes ou pour tenir compte du caractère architecturale spécifique de la construction :
 - * les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent),
 - * les chiens-assis,
 - * les outeaux.



4.3.1.2 Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les menuiseries PVC sont interdites.
- Les volets roulants sont interdits.

4.3.2 Ouvrages en saillies

- Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur...).
- Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec la façade.

4.3.3 Devantures commerciales

Les devantures commerciales doivent être conçues dans le respect des principes édictés dans la plaquette des devantures commerciales annexée au présent règlement.

- Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Elles ne doivent pas, notamment, masquer des éléments destinés à être visibles : jambages, linteaux, bandeaux...
- Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.
- La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçu dans ce sens.
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
- Les coffres et grilles de fermeture doivent être installés intérieurement, en retrait des vitrines. Le choix de système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.
- Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la façade commerciale. Le lambrequin, le cas échéant, est droit.

4.3.4 Aspect, matériaux et couleurs des façades

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- Sont interdis :
 - * l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - * les revêtements ayant un aspect de tôle ou de plastique, les plaques fibrociment,
 - * les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques,
 - * l'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtres ou couronnement de mur pour les constructions neuves.
- Façades de pierres existantes :
 - * le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations,
 - * les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble,
 - * sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas) sont interdits.
- Façades composées d'autres matériaux :
 - * les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, talochés, ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier de chaux (gamme colorée allant du blanc-cassé, sable aux ocres pâles),
 - * Le revêtement de parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre ou enduit) est admis uniquement s'il s'agit de matériaux dit nobles : produits verriers, bois, métal traité...
 - * Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont justifiés par la recherche de qualité architecturale.

4.3.5 Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

- Les extensions doivent être cohérentes avec :
 - * la volumétrie,
 - * et l'architecture,
 - * et les matériaux apparents de la construction.

4.3.6 Dispositions spécifiques aux annexes

- Les locaux annexes, dès lors qu'ils sont maçonnés, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4 Traitement des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.
- Le remplacement de clôtures en matériaux composites, précaires ou pénalisantes par des clôtures répondant aux prescriptions énoncées ci-après peut être exigé.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière, qu'elles soient à l'alignement ou en limite séparative.
- La conception et les caractéristiques des clôtures doit permettre la libre circulation de la petite faune, favoriser la biodiversité et conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs.
- Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.
- Sont interdits :
 - * les clôtures en PVC,
 - * les barbelés visibles de l'extérieur,
 - * les clôtures en tôles ondulées, panneaux béton, bois ou plastique,
 - * les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - * l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates,
 - * Les plaques et poteaux béton sont interdits.

4.4.2 Hauteur et aspect

4.4.2.1 Hauteur maximale

- La hauteur maximale autorisée des clôtures est fixée à 1,8 mètres sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possibles que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement de plus haut point de la clôture existante.

4.4.2.2 Aspect

- Les clôtures implantées à l'alignement doivent être composées :

- * soit de murs maçonnés pleins réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique...). L'aspect du mur doit être en harmonie avec les murs de clôture ou constructions avoisinants,
- * soit de murs bahuts maçonnés d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité).
- * soit d'un grillage de mailles souples à simple torsion sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive d'essences locales diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Les clôtures implantées en limite séparative doivent être composées :
 - * soit de murs maçonnés pleins réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique...). L'aspect du mur doit être en harmonie avec les murs de clôture ou constructions avoisinants. Des passages en pied de murs doivent être prévus, tous les 20 mètres, pour permettre la libre circulation de la petite faune.
 - * soit de murs bahuts maçonnés d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité). Le mur bahut doit être aménagé dans sa partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune.
 - * Soit d'un grillage doublée d'une haie vive. Le grillage doit être aménagé dans sa partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune.

4.4.3 Dispositions spécifiques aux clôtures en limite de zone agricole ou naturelle

- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - * soit d'un grillage de mailles souples à simple torsion et doublée d'une haie vive composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité. Le grillage doit être aménagé dans sa partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune.
 - * soit d'une haie composée d'essences locales diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.4 Dispositions spécifiques aux portails

- Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) doivent être constitués de matériaux pérennes et s'inscrire dans la continuité des clôtures en recherchant une unité de composition.
- La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture, de la destination de la construction et de la volumétrie du bâtiment. La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,5 mètres.
- Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.5 Autres dispositions spécifiques

- La boîte aux lettres, les compteurs et les coffrets doivent être encastrées dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.
- Les boîtes à clefs destinées aux locations saisonnières ou de tourisme en saillie sont interdites.
- Les consignes automatiques de colis ("lockers") ne peuvent s'implanter de manière isolée des constructions sur les espaces libres. Elles doivent être intégrés à la construction.

4.5 Dispositions applicables aux dispositifs techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficiés d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage et notamment : antennes et relais, cages d'ascenseur, émergences techniques (éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur...), dispositions de protection d'énergie renouvelable.
- Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout...) doivent être enterrés ou implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques ou privées. Ils doivent être enterrés ou dissimulés derrière des écrans végétaux.
- A l'occasion de travaux sur toiture de bâti existant, les éléments techniques inutilisés ou hors d'usage doivent être déposés.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - * une performance énergétique,
 - * un impact environnemental positif,
 - * une pérennité de la solution retenue.
- Le projet solaire ou photovoltaïque doit être réfléchi en amont du projet global de la construction.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. De plus, il convient :
 - * d'éviter l'implantation de panneaux visibles depuis l'espace public,
 - * de privilégier l'implantation sur une annexe à la construction principale,
 - * de les installer en surimposition de toiture pour être parfaitement réversible en cas de dépose,
 - * de rechercher, en fonction des émergences et des ouvertures existantes, une implantation harmonieuse sur la toiture ou en façade.

Article UB5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites.
- La marge de retrait par rapport à l'alignement, si elle existe, doit être majoritairement réalisée en pleine terre et plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâties.
- Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux...) pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition environnementale et paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier :
 - * la continuité avec les espaces libres des terrains,
 - * la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu avec la construction à édifier.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre sont préférentiellement enterrées ou masquées par des haies vives, des arbres et implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

5.2 Protection des plantations existantes

- La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.
- Toute construction neuve, de résidence principale ou annexe, et aménagements devront être réalisés avec une marge de recul de 5 mètres par rapport au pied de l'arbre pour protéger le développement racinaire.
- En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou par des travaux sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation...), il est exigé la replantation : 1 sujet abattu = 1 sujet replanté de même taille et port à l'âge adulte que le sujet supprimé.

5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures de plus de 3 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bande engazonnée et plantée d'arbustes et d'arbres de moyen et grand développement...) de manière à les diviser et à créer des écrans plantés pour les masquer depuis les voies publiques.
- Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 3 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables et être végétalisées.

5.4 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres doit être planté.

5.5 Espèces végétales

- En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville. Le choix des essences végétales peut se référencer à la plaquette éditée par le CAUE de l'Oise, jointe en annexe du règlement. Dans ce sens sont recherchés :
 - * un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition et de la taille du terrain,
 - * des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
 - * des plantations composées d'essences locales diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières... Les essences exogènes invasives sont proscrites.

Article UB6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Pour tout projet et destination accepté sur la zone, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules engendrés par l'opération envisagée.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules motorisés correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé au moins :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<p>Il doit être réalisé au minimum pour les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinées à l'hébergement : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins et au fonctionnement de la construction. - à vocation de logement : 2 places de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 5 logements - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement. - Ce ratio est ramené à 1 place de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les logements adressés sur la rue du Faubourg Saint Martin.

Commerces et activités de service	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 50 m² de surface de plancher - les constructions destinées à la restauration : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 50 m² de surface de plancher - les constructions destinées aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 50 m² de surface de plancher - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place par chambre - les cinémas : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 30 m² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Il doit être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. <p>Pour la sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, il doit être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher. <p>Pour la sous-destination salles d'art et de spectacle, il doit être réalisé au minimum</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher. <p>Pour la sous-destination équipements sportifs, il doit être réalisé au minimum</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées aux bureaux 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à vocation d'habitation, les places de stationnement (hors places visiteurs) doivent être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :
 - * à partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale,
 - * à partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couverte et intégrée à la construction principale.
 - *

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Voir dispositions communes aux zones
Commerces et activités de service	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. - les constructions destinées à la restauration : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de restauration. - les constructions destinées aux hôtels : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 40 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins des usagers et aux besoins de fonctionnement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées au bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines ...) spécialement aménagées à cet effet.
- Les locaux vélos devront être réalisés en rez-de-chaussée et prioritairement dans des locaux dédiés en dehors des constructions afin de faciliter les entrées et sortie des vélos. Ils seront obligatoirement aménagés avec des arceaux ou autre système d'accroche permettant un stockage des vélos dans de bonnes conditions.

Chapitre 3 - Équipement et réseaux

Article UB7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Voir prescriptions communes aux zones.

Article UB8 : Desserte par les réseaux

- Voir prescriptions communes aux zones.

LA ZONE UC

Présentation de zone sans valeur réglementaire

C'est la zone d'extension péricentrale de l'urbanisation à caractère plus ou moins dense, où domine la fonction résidentielle sans exclure ponctuellement, la présence de commerces ou de quelques activités complémentaires à l'habitation. La poursuite de l'urbanisation là où elle est possible, sans transformation des caractéristiques du tissu urbain est souhaitée.

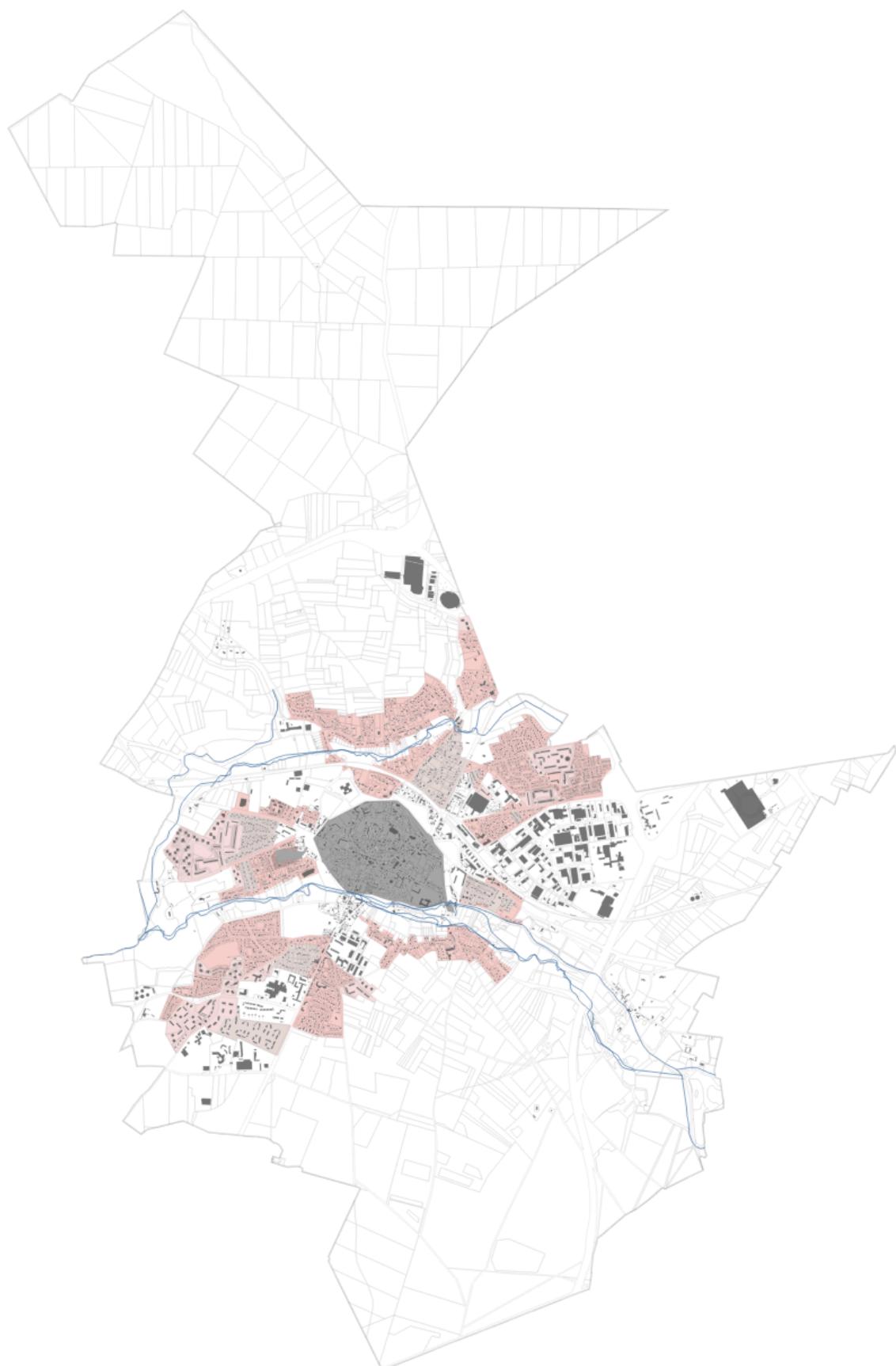
Un secteur UCa désigne les parties de la zone concernées par la proximité des Arènes.

Un secteur UCb désigne les parties de la zone principalement constituées en pavillonnaires, lotis ou non, pour lesquels de nouvelles constructions sont possibles, sans bouleversement de la forme urbaine actuelle (Brichebay, Fours à Chaux, Jardiniers / La Bigüe, Arènes / avenues de Creil et de Chantilly, Bonsecours, Villevert...).

Un secteur UCc désigne les parties de la zone constituées en ensembles d'habitat collectif pour lesquels les gabarits existants étant réputés acquis, la hauteur plafond des bâtiments devient une donnée essentielle (Brichebay, Fours à Chaux Val d'Aunette / La Gâtelière, Bonsecours...)

Un secteur UCd intéresse les parties de la zone qualifiées par une cohérence urbaine et/ou architecturale reconnue, héritée de l'histoire de leur constitution, et qu'il convient de préserver (avenue de Beauval, Bouleaux, Carnot, Closeaux / Saint-Léonard, rue Louis Escavy, impasse Bellevue, rue Albert 1er /rue Amyot d'Inville, Val d'Aunette...).

Carte sans valeur réglementaire



Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UC1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

1.1.1 Dans la zone UC

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage de commerce et activité de service à vocation :
 - * de commerce de gros,
 - * d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire à vocation :
 - * d'industrie,
 - * d'entrepôt,
 - * de centre de congrès et d'exposition.

1.1.2 De plus, dans le secteur UCa concerné par les arènes

- Toute nouvelle construction est interdite.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement des mobil homes,
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules usagés, de matériaux et d'ordures en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.3.1 Dans la zone UC, hors secteur UCa

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - * qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,

- * et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit...) ou risques (incendie, explosion...) pour le voisinage,
 - * et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - * aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - * ou à des aménagements paysagers,
 - * ou à des aménagements hydrauliques,
 - * ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - * ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - * ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
 - Les constructions à vocation d'artisanat et commerce de détail, de restauration dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - * qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
 - * et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit...) ou risques (incendie, explosion...) pour le voisinage,
 - * et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - * et que leur surface de plancher n'excède pas 100 m² de surface de plancher.
 - Les constructions à vocation de bureaux dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - * qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
 - * et que leur surface de plancher n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

1.3.2 Dans le seul secteur UCa

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou des réseaux d'intérêt collectif à condition :
 - * qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux,
 - * et qu'ils mettent en œuvre une insertion aux sites des arènes et de leurs abords.
- Les affouillements et exhaussement des sols à condition qu'ils soient liés :
 - * à l'entretien, l'usage ou la mise en valeur des abords des arènes,
 - * aux activités scientifiques et justifiés par l'étude ou la découverte archéologiques aux abords des arènes.

Article UC2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés à l'artisanat et commerce de détail et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié à l'artisanat et commerce de détail et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction d'une surface de vente au moins équivalente, dans la limite autorisable de 250 m² de surface de vente.

2.2 Part de logements aidés dans les programmes de logements, au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme***2.2.1 En zone UC et ses secteurs***

Non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies à travers le présent chapitre constituent un cadre architectural, environnemental et paysager qui garantit la préservation des structures urbaines et paysagères marquantes de la zone UC, au travers des projets d'aménagement, de construction et de réhabilitation.

Elles permettent d'assurer une cohérence et une harmonie globale des constructions dans leur environnement urbain et naturel et notamment dans le respect des enjeux de préservation patrimoniale du territoire communal.

Toutefois, des adaptations peuvent y être proposées, lorsqu'elles favorisent le respect de la cohérence architecturale historique originelle de certaine construction ou aménagement, ou lorsqu'elles favorisent l'intégration harmonieuse d'une nouvelle construction dans son environnement, ou lorsqu'il s'agit d'une proposition architecturale significative dotée de sens dans son contexte.

Article UC3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
 - * en secteur UCb, 15 % de la superficie du terrain,
 - * en secteurs UCc et UCd, 25 % de la superficie de terrain.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Dispositions générales

3.2.1.1 En secteur UCb et UCd

- La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - * 9 mètres au point le plus haut,
 - * et 4,5 mètres à l'égout du toit,
 - * la hauteur pourra être de 6 mètres à l'égout du toit, hauteur au faîte inchangée, en fonction des avoisinants et si la préservation des vues le permet,
 - * nonobstant les dispositions ci-avant, dans le cas d'extension ou d'annexe, la hauteur maximale de référence reste celle du bâtiment principal préexistant.

3.2.1.2 En secteur UCc

- La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut.

3.2.1 Dispositions particulières

- En cas de local à vocation d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur du rez-de-chaussée doit être comprise entre 3,5 et 4,1 mètres.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

3.3.1.1 En secteurs UCb et UCd

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :
 - * pour positionner la construction à édifier en continuité bâtie avec des constructions de valeur et en bon état implantées sur les terrains voisins,
 - * ou bien pour préserver un mur de valeur implanté à l'alignement qui constitue la continuité bâtie.

Dans ce cas, au moins un élément majeur de la façade ou du pignon de la construction projetée doit être aligné au niveau de la façade de celle(s) des constructions voisines la plus proche de l'alignement.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement en respectant un retrait de 5 mètres lorsqu'il n'existe pas de constructions sur les terrains voisins ou pour la mise en œuvre d'un ordonnancement spécifique au quartier intéressant la totalité d'un îlot urbain ou un ensemble d'îlots, et justifié par le recalibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.

3.3.1.2 En secteur UCc

- Le gabarit des constructions existantes à usage d'habitation collective étant réputé acquis même en cas de restructuration profonde, toute nouvelle construction devra tenir compte des bâtiments situées en vis-à-vis de l'autre côté de la voie de façon à ce que soit assuré le prospect en vue droite réciproque tel que la distance entre les bâtiments soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
 - * lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
 - * ou dans un souci de composition avec une construction voisine existante de valeur, en bon état et de volume comparable.
- Une implantation à l'alignement peut être admise lorsqu'il existe déjà des constructions de valeur et en bon état implantées à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie) ou bien lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier et justifié par le recalibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'espaces verts plantés en cœur d'îlot ou la recherche d'une densité supérieure pour l'opération.
- Les groupes de plus de 2 garages ne doivent pas être construits à l'alignement.
- En cas de construction destinée à un stationnement couvert, elle doit être intégrée à la construction principale et ne doit avoir qu'un seul accès de 3 mètres de largeur au maximum.

3.3.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 18 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :
 - * Les constructions doivent être implantées sur l'une au plus des limites séparatives.

Pour les parties de constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale :

 - en secteurs UCb et UCd, à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres,
 - en secteur UCc, à la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- Au-delà d'une bande de 18 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur :
 - * Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative :
 - lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de gabarit comparable elle-même édifiée en limite séparative,
 - ou que des bâtiments jointifs de gabarits comparables sont édifiés simultanément,
 - ou que la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres et la longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excède pas 10 mètres.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UC4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

- Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par le volume, la modénature, les matériaux et les rythmes de percement des constructions nouvelles. Elle doit rechercher une cohérence avec la composition générale de l'îlot, de la rue ou du bâti existant.
- La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâties existants.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.
- L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de l'existant. Leurs extensions en verrière complète sont admises dès lors que l'ossature de la verrière s'harmonise avec les façades existantes.
- Tous les travaux réalisés sur des « éléments de patrimoine identifiés » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et répertoriés au plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
- Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). Leur implantation doit privilégier la façade arrière des constructions. Les produits verriers sont les seuls autorisés.
- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique. Il en est de même de certaines clôtures accessoires, du style ou de l'époque de la construction.

4.2 Qualité et aspect des constructions

4.2.1 Principe général de composition architecturale des constructions

- Sont recherchés :
 - * un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
 - * une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façades,
 - * un traitement soigné des modénatures,
 - * une mise en œuvre de matériaux naturels (matériaux d'imitation exclus), et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse.

4.2.2 Volumétrie et rythme bâti

- Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnières doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de

sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois aux niveaux des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

- La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte (échelle urbaine de son quartier).
- Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs des volumes).

4.3.1 Traitement des toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture doit chercher à respecter la typologie architecturale et l'époque de construction du bâtiment (avant 1830 : tuile petit moule, voire ardoise ; après 1830 : tuile à emboîtement mécanique type tuile mécanique petit moule).
- Toitures à pente :
 - * Les toitures à pente sont recouvertes par des petites tuiles plates en terre cuite (aspect et couleur de la tuile vieillie).
 - * L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que bac acier, tôle ondulée, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.
 - * Le bac acier peut être autorisé pour les abris de jardin de moins de 10 m².
 - * Toutefois peuvent être autorisées les couvertures en zinc, ardoises, matériau verrier ou autre matériau noble, à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée. L'emploi de tuiles mécaniques de petit format peut être autorisé pour la réhabilitation d'architectures couvertes à l'origine par ce matériau. L'emploi de tuile mécanique est interdit sur une construction originellement couverte en tuiles plates.
 - * Les constructions comportent une toiture à deux pans symétriques dont la pente est comprise entre 35° et 50° sur l'horizontale.
 - Des pentes plus faibles (entre 22° et 35°) sont admises sur les grands bâtiments, pour les extensions de constructions existantes, les terrassons...
 - Les toitures à 4 pentes sont admises pour les bâtiments à l'angle de voies ou isolés sur parcelle.
 - Une couverture mono pente est admise pour les annexes et garages de moins de 30 m² d'emprise au sol.
- Toitures à pente :
 - * Les toitures-terrasses et toitures à pente nulle (moins de 10° sur l'horizontale) peuvent être autorisées ponctuellement, sous réserve du respect de la ligne d'égout de toits du quartier environnant. En particulier, leur mise en œuvre peut être autorisée pour tenir compte d'un terrain en pente et / ou dans le cadre d'une extension.
 - * Des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
 - * Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations d'équipements techniques destinés à la production d'énergies renouvelables...
 - * Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif.

4.3 Façades des constructions

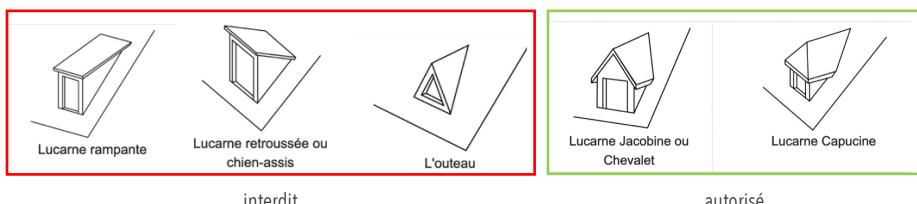
4.3.1 Traitement des façades

- Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décor, modénatures...) et traités avec soin.
- Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

4.3.1 Ouvertures et percements, menuiseries extérieures

4.3.1.1 Ouvertures et percements

- Les baies doivent être plus hautes que larges, sauf dans le cas d'une construction sur laquelle les baies originelles présentent des proportions différentes et que cette conception participe à la nature architecturale de la construction.
- L'éclairement des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes, des châssis de toit discrets, des ouvertures en pignons de faibles dimensions.
- L'implantation des châssis de toit non visibles de la rue et des espaces publics doit être recherchée.
- Les châssis de toit doivent être encastrés et disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façades et leur nombre doit rester limité par versant de toiture. Leur format maximal ne doit pas excéder 80 x 100 cm.
- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil de moulurations...)
- Sont interdits, sauf en cas d'intégration et de cohérence architecturale avec un ensemble de constructions existantes ou pour tenir compte du caractère architecturale spécifique de la construction :
 - * les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent),
 - * les chiens-assis,
 - * les outeaux.



4.3.1.2 Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les menuiseries PVC sont interdites.
- Les volets roulants sont interdits.
- En secteur UCc sont autorisés les volets roulants à condition que leur coffre soit dissimulé à l'intérieur de la construction ou bien d'une intégration architecturale respectant les typologies d'origine des immeubles concernés.

4.3.2 Ouvrages en saillies

- Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur...).
- Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec la façade.

4.3.3 Devantures commerciales

Les devantures commerciales doivent être conçues dans le respect des principes édictés dans la plaquette des devantures commerciales annexée au présent règlement.

- Les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées. Elles ne doivent pas, notamment, masquer des éléments destinés à être visibles : jambages, linteaux, bandeaux...
- Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation d'artisanat et de commerce, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction.
- La réalisation de devanture commerciale se développant sur plusieurs niveaux ne peut être autorisée uniquement lorsque l'architecture du bâtiment le permet ou a été conçu dans ce sens.
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.
- Les coffres et grilles de fermeture doivent être installés intérieurement, en retrait des vitrines. Le choix de système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.
- Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la façade commerciale. Le lambrequin, le cas échéant, est droit.

4.3.4 Aspect, matériaux et couleurs des façades

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.
- Les matériaux apparents en façade, de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- Sont interdis :
 - * l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - * les revêtements ayant un aspect de tôle ou de plastique, les plaques fibrociment,
 - * les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques,
 - * l'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtres ou couronnement de mur pour les constructions neuves.
- Façades de pierres existantes :
 - * le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations,
 - * les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble,
 - * sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas) sont interdits.
- Façades composées d'autres matériaux :
 - * les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses, talochés, ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier de chaux (gamme colorée allant du blanc-cassé, sable aux ocres pâles),

- * Le revêtement de parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre ou enduit) est admis uniquement s'il s'agit de matériaux dit nobles : produits verriers, bois, métal traité...
- * Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont justifiés par la recherche de qualité architecturale.

4.3.5 Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

- Les extensions doivent être cohérentes avec :
 - * la volumétrie,
 - * et l'architecture,
 - * et les matériaux apparents de la construction.

4.3.6 Dispositions spécifiques aux annexes

- Les locaux annexes, dès lors qu'ils sont maçonnés, doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4 Traitement des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.
- Le remplacement de clôtures en matériaux composites, précaires ou pénalisantes par des clôtures répondant aux prescriptions énoncées ci-après peut être exigé.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière, qu'elles soient à l'alignement ou en limite séparative.
- La conception et les caractéristiques des clôtures doit permettre la libre circulation de la petite faune, favoriser la biodiversité et conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs.
- Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.
- Sont interdits :
 - * les clôtures en PVC,
 - * les barbelés visibles de l'extérieur,
 - * les clôtures en tôles ondulées, panneaux béton, bois ou plastique,
 - * les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - * l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates,
 - * Les plaques et poteaux béton sont interdits.

4.4.2 Hauteur et aspect

4.4.2.1 Hauteur maximale

- La hauteur maximale autorisée des clôtures est fixée à 1,8 mètres sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possibles que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement de plus haut point de la clôture existante.

4.4.2.2 Aspect

- Les clôtures implantées à l'alignement doivent être :
 - * soit des murs maçonnes pleins réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique...). L'aspect du mur doit être en harmonie avec les murs de clôture ou constructions avoisinants,
 - * soit des murs bahuts maçonnes d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité).
 - * soit d'un grillage de mailles souples à simple torsion sur toute sa hauteur et doublée d'une haie vive d'essences locales diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Les clôtures implantées en limite séparative doivent être :
 - * soit des murs maçonnes pleins réalisés en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon, brique...). L'aspect du mur doit être en harmonie avec les murs de clôture ou constructions avoisinants. Des passages en pied de murs doivent être prévus tous les 20 mètres pour permettre la libre circulation de la petite faune.
 - * soit des murs bahuts maçonnes d'une hauteur n'excédant pas 1/3 de la hauteur totale surmontés d'un dispositif à claire voie (2/3 de la hauteur) de type grille métallique à barreaudage vertical simple (avec ou sans tôle de confidentialité). Le mur bahut doit être aménagé dans sa partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune.
 - * Soit d'un grillage doublée d'une haie vive. Le grillage doit être aménagé dans sa partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune.

4.4.3 Dispositions spécifiques aux clôtures en limite de zone agricole ou naturelle

- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées :
 - * soit d'un grillage de mailles souples à simple torsion et doublée d'une haie vive composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité. Le grillage doit être aménagé dans sa partie basse, tous les 20 mètres, pour permettre la circulation de la petite faune.
 - * soit d'une haie composée d'essences locales diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.4 Dispositions spécifiques aux portails

4.4.4.1 Dispositions générales

- Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) doivent être constitués de matériaux pérennes et s'inscrire dans la continuité des clôtures en recherchant une unité de composition.
- La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture, de la destination de la construction et de la volumétrie du bâtiment. La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,5 mètres.
- Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.4.2 Dispositions spécifiques

- En secteur UCb, un seul portail est autorisé par unité foncière.

4.4.5 Autres dispositions spécifiques

- La boîte aux lettres, les compteurs et les coffrets doivent être encastrées dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

- Les boîtes à clefs destinées aux locations saisonnières ou de tourisme en saillie sont interdites.
- Les consignes automatiques de colis ("lockers") ne peuvent s'implanter de manière isolée des constructions sur les espaces libres. Elles doivent être intégrés à la construction.

4.5 Dispositions applicables aux dispositifs techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficiés d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage et notamment : antennes et relais, cages d'ascenseur, émergences techniques (éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur...), dispositions de production d'énergie renouvelable.
- Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout...) doivent être enterrés ou implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques ou privées. Ils doivent être enterrés ou dissimulés derrière des écrans végétaux.
- A l'occasion de travaux sur toiture de bâti existant, les éléments techniques inutilisés ou hors d'usage doivent être déposés.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - * une performance énergétique,
 - * un impact environnemental positif,
 - * une pérennité de la solution retenue.
- Le projet solaire ou photovoltaïque doit être réfléchi en amont du projet global de la construction.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. De plus, il convient :
 - * d'éviter l'implantation de panneaux visibles depuis l'espace public,
 - * d'éviter l'implantation de panneaux sur des toitures en petites tuiles plates,
 - * de privilégier l'implantation sur une annexe à la construction principale.

Article UC5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites.
- La marge de retrait par rapport à l'alignement, si elle existe, doit être majoritairement réalisée en pleine terre et plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.
- Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux...) pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition environnementale et paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier :
 - * la continuité avec les espaces libres des terrains,
 - * la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu avec la construction à édifier.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre sont préférentiellement enterrées ou masquées par des haies vives, des arbres et implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

5.2 Protection des plantations existantes

- La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.
- En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou par des travaux sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation...), il est exigé la replantation : 1 sujet abattu = 1 sujet replanté de même taille et port à l'âge adulte que le sujet supprimé.

5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures de plus de 3 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bande engazonnée et plantée d'arbustes et d'arbres de moyen et grand développement...) de manière à les diviser et à créer des écrans plantés pour les masquer depuis les voies publiques.
- Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 3 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables et être végétalisées.

5.4 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 25% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.
- Au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres doit être planté.

5.5 Espèces végétales

- En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville. Le choix des essences végétales peut se référencer à la plaquette éditée par le CAUE de l'Oise, jointe en annexe du règlement. Dans ce sens sont recherchés :
 - * un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition et de la taille du terrain,
 - * des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
 - * des plantations composées d'essences locales diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières... Les essences exogènes invasives sont proscrites.

Article UC6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Pour tout projet et destination accepté sur la zone, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules engendrés par l'opération envisagée.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules motorisés correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé au moins :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<p>Il doit être réalisé au minimum pour les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinées à l'hébergement : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins et au fonctionnement de la construction. - à vocation de logement : 2 places de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 5 logements - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement. - Ce ratio est ramené à 1 place de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les logements adressés sur la rue du Faubourg Saint Martin.
Commerces et activités de service	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 50 m² de surface de plancher - les constructions destinées à la restauration : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 50 m² de surface de plancher

	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 50 m² de surface de plancher - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place par chambre - Les cinémas : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 30 m² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Il doit être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher. <p>Pour la sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, il doit être réalisé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher. <p>Pour la sous-destination salles d'art et de spectacle, il doit être réalisé au minimum</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher. <p>Pour la sous-destination équipements sportifs, il doit être réalisé au minimum</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées aux bureaux 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à vocation d'habitation, les places de stationnement (hors places visiteurs) doivent être pour partie intégrées à la construction principale dans les conditions suivantes :
 - * à partir de la réalisation de deux places de stationnement, la moitié au moins doit être close et couverte et intégrée à la construction principale,
 - * à partir de la réalisation de trois places de stationnement, 75% au moins doit être clos et couverte et intégrée à la construction principale.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Voir dispositions communes aux zones
Commerces et activités de service	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

	<ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à la restauration : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de restauration. - les constructions destinées aux hôtels : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 40 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins des usagers et aux besoins de fonctionnement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées au bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.
- Les locaux vélos devront être réalisés en rez-de-chaussée et prioritairement dans des locaux dédiés en dehors des constructions afin de faciliter les entrées et sortie des vélos. Ils seront obligatoirement aménagés avec des arceaux ou autre système d'accroche permettant un stockage des vélos dans de bonnes conditions.

Chapitre 3 - Équipement et réseaux

Article UC7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Voir prescriptions communes aux zones.

Article UC8 : Desserte par les réseaux

- Voir prescriptions communes aux zones.

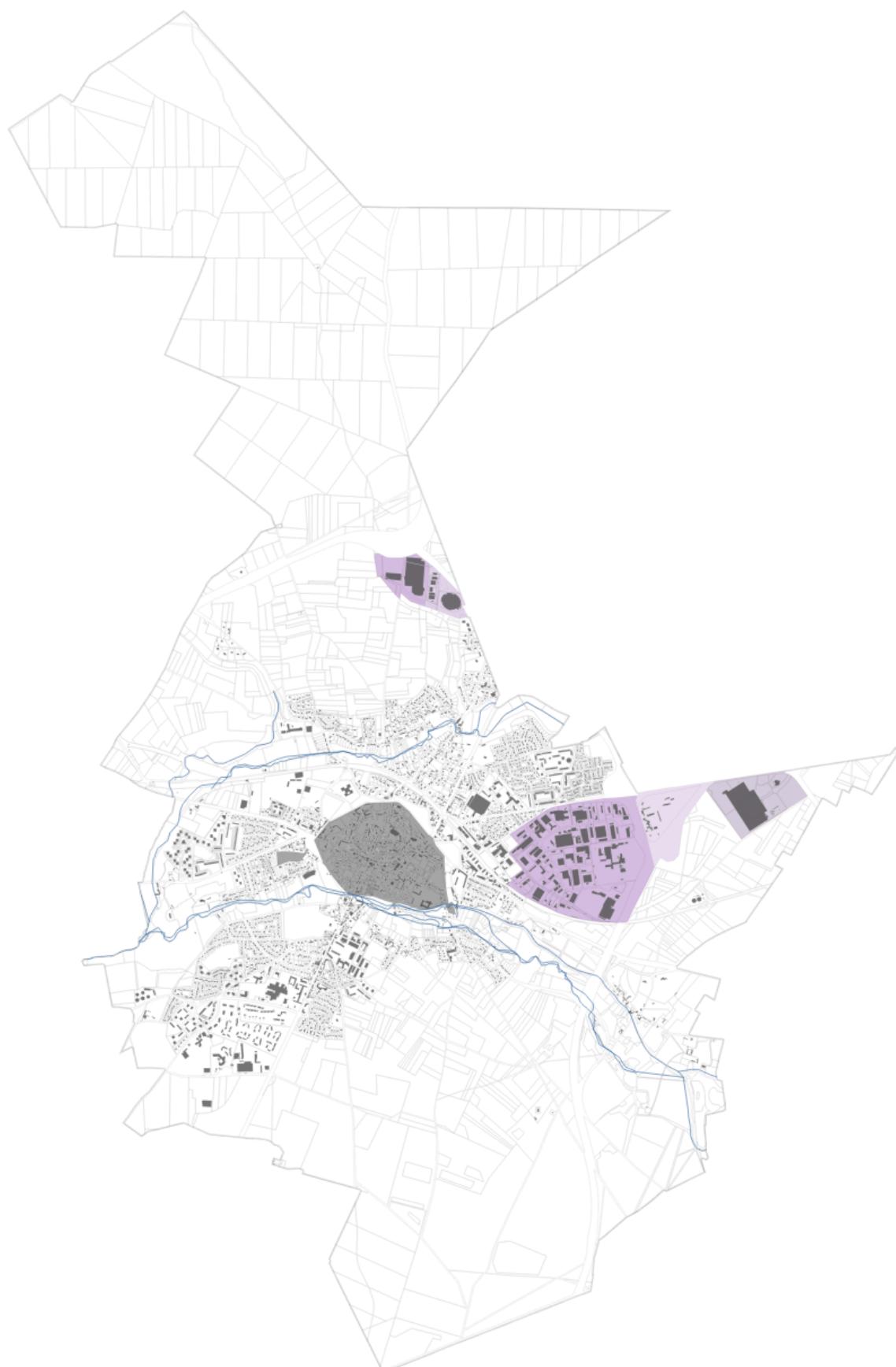
LA ZONE UE

Présentation de zone sans valeur réglementaire

C'est la zone destinée à l'implantation d'activités économiques. Elle concerne notamment la zone d'activités économiques « Senlis Sud Oise » située entre l'autoroute, l'avenue du Général de Gaulle et l'EcoQuartier ainsi que l'ancien site de Valfrance. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur UEa autorisant les activités économiques commerciales (Villevert).
- Un secteur UEb correspondant aux installations du centre de gestion autoroutier.
- Un secteur UEc délimitant la zone d'activités économiques des Portes de Senlis.

Carte sans valeur réglementaire



Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UE1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits :

1.1.1 Dans la zone UE

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service à vocation d'artisanat et commerce de détail,
- Les constructions à vocation d'entrepôts.

1.1.2 Dans le secteur UEa en remplacement du 1.1.1

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service à vocation :
 - * de commerces de gros
 - * d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - * d'hébergement hôtelier et touristiques,
 - * de cinéma.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics à vocation :
 - * de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - * d'établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale,
 - * de salle d'art et de spectacle,
 - * d'équipements sportifs,
 - * d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire à vocation :
 - * d'entrepôts,
 - * de centre de congrès et d'exposition.

1.1.3 Dans le secteur UEb en remplacement du 1.1.1

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage de commerce et d'activités,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics à vocation :
 - * d'établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale,
 - * de salle d'art et de spectacle,

- * d'équipements sportifs,
- * d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.1.4 Dans le secteur UEc en remplacement du 1.1.1

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service à vocation :
 - * d'artisanat et de commerce de détail,
 - * de restauration,
 - * de cinéma,
 - * d'hébergement hôtelier et touristiques.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics à vocation :
 - * de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - * d'établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale,
 - * de salle d'art et de spectacle,
 - * d'équipements sportifs,
 - * d'autres équipements recevant du public.
- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire à vocation,
 - * de centre de congrès et d'exposition.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement des mobil homes,
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules usagés, de matériaux et de déchets en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.3.1 Dans toute la zone UE et ses secteurs

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - * qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - * et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit...) ou risques (incendie, explosion...) pour le voisinage,

- * et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - * et qu'elles ne soient pas de classification SEVESO.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - * aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - * ou à des aménagements paysagers,
 - * ou à des aménagements hydrauliques,
 - * ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - * ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - * ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
 - Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - * qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés,
 - * et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique,
 - * et que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/4 de la surface de plancher de la construction à vocation économique,
 - * et qu'il n'y ait qu'un seul logement par équipement gardienné.

1.3.2 De plus zone UE hors secteurs UEa, UEb et UEc

- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle de type « showroom » sont autorisées à condition :
 - * d'être associées directement sur la même unité foncière à une activité autorisée,
 - * et que la surface ne dépasse pas 20% de la surface de plancher de la construction principale,
 - * et qu'elle ne constitue pas l'activité principale

Article UE2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies à travers le présent chapitre constituent un cadre architectural, environnemental et paysager qui garantit la préservation des structures urbaines et paysagères marquantes de la zone UE, au travers des projets d'aménagement, de construction et de réhabilitation.

Elles permettent d'assurer une cohérence et une harmonie globale des constructions dans leur environnement urbain et naturel et notamment dans le respect des enjeux de préservation patrimoniale du territoire communal.

Article UE3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Disposition générale

- La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

3.2.1 Dispositions particulières

- Des dépassements ponctuels sont autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées ou de ventilations, garde-corps, locaux techniques d'ascenseurs... à condition de ne pas dépasser de plus 1,5 mètres au dessus de l'acrotère. Ces ouvrages sont obligatoirement implantés à une distance d'au moins 2 mètres du nu extérieur de la façade de la construction.
- Les constructions ou installations dont la hauteur totale est imposée par destination (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts-roulants, tour de stockage...) sont autorisées sauf à remettre en cause l'installation même de l'activité sur la zone.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une distance minimum de 10 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques.

3.3.2 Dispositions particulières

- Le long de l'autoroute A1, les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une distance minimum de 35 mètres.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait, une distance minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UE4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Volumétrie et rythme bâti

- L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

4.2 Traitement des toitures

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les toitures terrasses doivent être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction
- Les toitures terrasses peuvent être végétalisées et accessibles pour leur entretien.
- Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations d'équipements techniques destinés à la production d'énergies renouvelables...

4.3. Traitement Façades des constructions

4.3.1 Traitement des façades

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

4.3.2 Ouvrages en saillie

- Les garde-corps doivent être intégrés en harmonie avec les façades.

4.3.3 Aspect, matériaux et couleurs des façades

- Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité. Ces matériaux doivent respecter la nature et la qualité de l'environnement existant.
- L'animation des façades des constructions principales, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façades surabondants, les associations de matériaux hétéroclites sont interdits.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les coffrets des compteurs doivent être intégrés selon une logique de dissimulation.
- Les blocs externes de climatisation doivent être non visibles du domaine public.

4.3.4 Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures sont en bois.

- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les menuiseries PVC sont interdites.
- Les volets roulants sont interdits.

4.4 Traitement des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- La conception et les caractéristiques des clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune et favoriser la biodiversité.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Les clôtures, portails et portillons inclus, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone UE et une zone agricole doivent être composées, de façon privilégiée :
 - * soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - * soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Sont interdits :
 - * les clôtures en PVC,
 - * les barbelés visibles de l'extérieur,
 - * les clôtures en tôles ondulées,
 - * les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - * l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates,
 - * Les plaques et poteaux béton sont interdits.

4.4.2 Dispositions spécifiques aux portails

- Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) doivent être constitués de matériaux pérennes et s'inscrire dans la continuité des clôtures en recherchant une unité de composition.
- La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture. La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,5 mètres.
- Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.3 Autres dispositions spécifiques

- La boîte aux lettres, les compteurs et les coffrets doivent être encastrées dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

4.5 Traitement des annexes et dispositions applicables aux dispositifs techniques

- Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel en

particulier depuis les espaces ouverts à l'usage et notamment : antennes et relais, cages d'ascenseur, émergences techniques (éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur...), dispositions de production d'énergie renouvelable.

- Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout...) doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques ou privées et le site environnant. Ils doivent être enterrés ou dissimulés derrière des écrans végétaux.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - * une performance énergétique,
 - * un impact environnemental positif,
 - * une pérennité de la solution retenue.
- Le projet solaire ou photovoltaïque doit être réfléchi en amont du projet global de la construction.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. De plus, il convient :
 - * d'éviter l'implantation de panneaux visibles depuis l'espace public,
 - * de privilégier l'implantation sur une annexe à la construction principale,
 - * de les installer en surimposition de toiture pour être parfaitement réversible en cas de dépose,
 - * de rechercher, en fonction des émergences et des ouvertures existantes, une implantation harmonieuse sur la toiture ou en façade.

Article UE5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites.
- La marge de retrait par rapport à l'alignement, si elle existe, doit être majoritairement réalisée en pleine terre et plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.
- Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux...) pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition environnementale et paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier :
 - * la continuité avec les espaces libres des terrains,
 - * la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu avec la construction à édifier.

- Les annexes techniques, les citerne, les aires de stockage et de manœuvre sont préférentiellement enterrées ou masquées par des haies vives, des arbres et implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

5.2 Protection des plantations existantes

- La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.
- Toute construction neuve, de résidence principale ou annexe, et aménagements devront être réalisés avec une marge de recul de 5 mètres par rapport au pied de l'arbre pour protéger le développement racinaire.
- En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou par des travaux sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation...), il est exigé la replantation : 1 sujet abattu = 1 sujet replanté de même taille et port à l'âge adulte que le sujet supprimé.

5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bande engazonnée et plantée d'arbustes et d'arbres de moyen et grand développement...) de manière à les diviser et à créer des écrans plantés pour les masquer depuis les voies publiques.
- Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 10 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables et être végétalisées pour au moins 50% des places réalisées.

5.4 Espèces végétales

- En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville. Le choix des essences végétales peut se référer à la plaquette éditée par le CAUE de l'Oise, jointe en annexe du règlement. Dans ce sens sont recherchés :
 - * un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition et de la taille du terrain,
 - * des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
 - * des plantations composées d'essences locales diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières... Les essences exogènes invasives sont proscrites.

5.5 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre, en priorité dans les marges de recul.

Article UE6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Pour tout projet et destination accepté sur la zone, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules engendrés par l'opération envisagée.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules motorisés correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé au moins :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	Il doit être réalisé au minimum pour les constructions : <ul style="list-style-type: none"> - à vocation de logement : 2 places de stationnement par logement.
Commerces et activités de service	Il doit être réalisé au minimum pour : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 50 m² de surface de plancher - les constructions destinées à la restauration : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 30 m² de surface de plancher - les constructions destinées au commerce de gros : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 30 m² de surface de plancher - les constructions destinées aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 20 m² de surface de plancher - Les cinémas : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 30 m² de surface de plancher - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place par chambre jusqu'à 40 chambres, * 0,5 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambre. <p>Lorsque le projet de construction compte plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places doivent être intégrée à la construction principale.</p> <p>Il doit être également réalisé 1 place autocar par tranche échue de 40 chambres.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement réalisé doit tenir compte : <ul style="list-style-type: none"> - des besoins créés par la construction, - de ses jours et heures de fréquentation, - des possibilités de stationnement existantes à proximité,

	<ul style="list-style-type: none"> - de la desserte en transport en commun, - et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 100 m² de surface de plancher. - les constructions destinées aux entrepôts : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 250 m² de surface de plancher. - les constructions destinées aux bureaux : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Voir dispositions communes au zones.
Commerces et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> - Il doit être réalisé au minimum pour : <ul style="list-style-type: none"> * Les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. * Les constructions destinées à la restauration : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de restauration. * Les constructions destinées aux hôtels : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 40 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins des usagers et aux besoins de fonctionnement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Il doit être réalisé au minimum pour : <ul style="list-style-type: none"> * Les constructions destinées à l'industrie : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. * Les constructions à vocation d'entrepôt : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher. * Les constructions à vocation de bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.
- Les locaux vélos devront être réalisés en rez-de-chaussée et prioritairement dans des locaux dédiés en dehors des constructions afin de faciliter les entrées et sortie des vélos. Ils seront obligatoirement aménagés avec des arceaux ou autre système d'accroche permettant un stockage des vélos dans de bonnes conditions.

Chapitre 3 - Équipement et réseaux

Article UE7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Voir prescriptions communes aux zones.

Article UE8 : Desserte par les réseaux

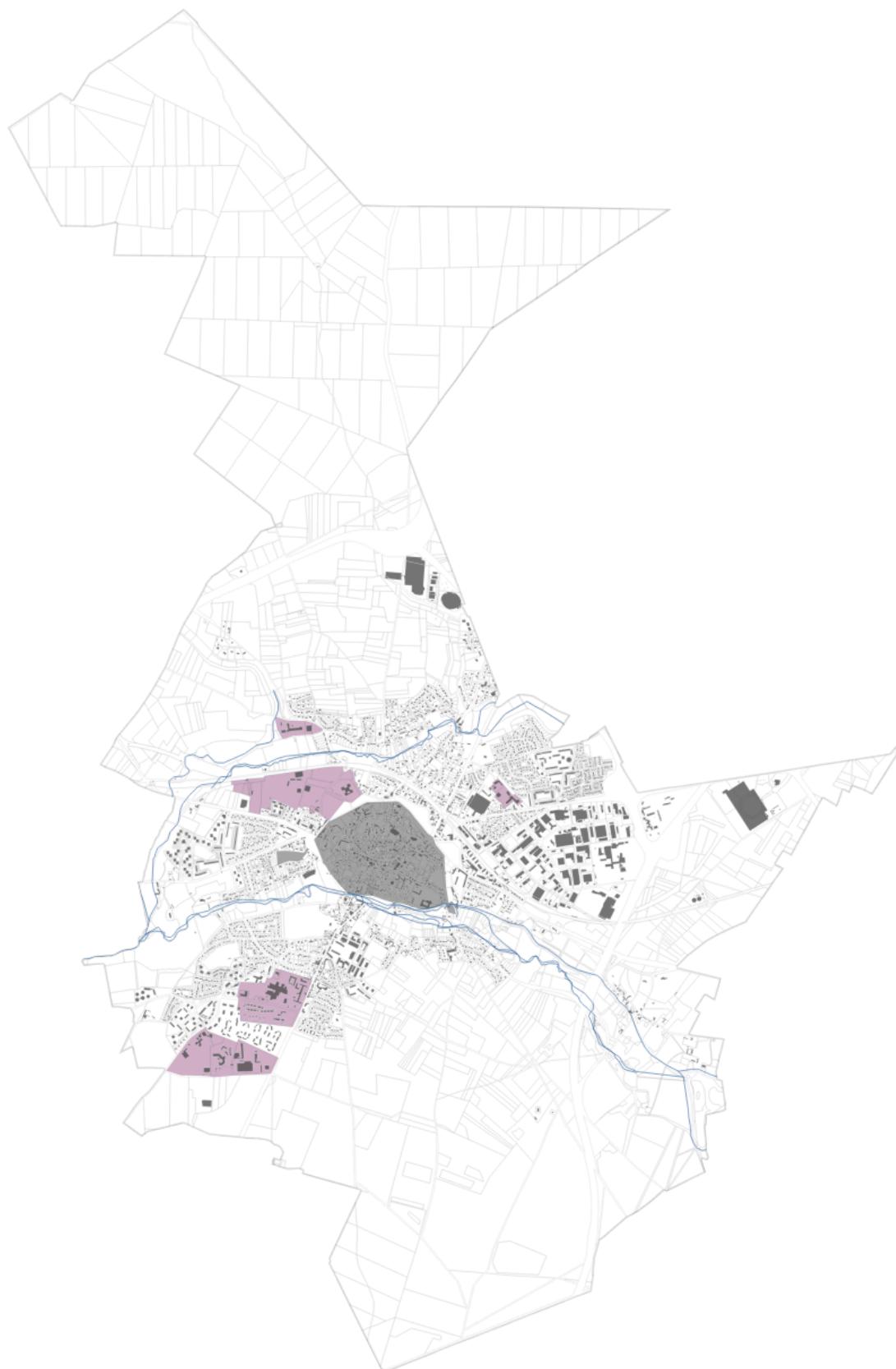
- Voir prescriptions communes aux zones.

LA ZONE UF

Présentation de zone sans valeur réglementaire

C'est la zone urbaine principalement affectée aux grands équipements publics et services publics collectif. Elle regroupe les principaux établissements d'enseignement, de formation, culturels, de santé, sociaux ou sportifs de la commune, situés hors secteur sauvegardé.

Carte sans valeur réglementaire



Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UF1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage de commerce et d'activité de service,
- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement des mobil homes,
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules usagés, de matériaux et de déchets en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - * qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - * et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit...) ou risques (incendie, explosion...) pour le voisinage,
 - * et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - * aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - * ou à des aménagements paysagers,
 - * ou à des aménagements hydrauliques,
 - * ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - * ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,

- * ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - * qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés,
 - * et qu'il n'y est qu'un seul logement par équipement gardienné.

Article UF2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies à travers le présent chapitre constituent un cadre architectural, environnemental et paysager qui garantit la préservation des structures urbaines et paysagères marquantes de la zone UF, au travers des projets d'aménagement, de construction et de réhabilitation.

Elles permettent d'assurer une cohérence et une harmonie globale des constructions dans leur environnement urbain et naturel et notamment dans le respect des enjeux de préservation patrimoniale du territoire communal.

Toutefois, des adaptations peuvent y être proposées, lorsqu'elles favorisent le respect de la cohérence architecturale historique originelle de certaine construction ou aménagement, ou lorsqu'elles favorisent l'intégration harmonieuse d'une nouvelle construction dans son environnement, ou lorsqu'il s'agit d'une proposition architecturale significative dotée de sens dans son contexte.

Article UF3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Disposition générale

- La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - * 10 mètres à l'égout du toit,
 - * et 12 mètres au total.

3.2.1 Dispositions particulières

- Des dépassements ponctuels sont autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées ou de ventilations, garde-corps, locaux techniques d'ascenseurs... à condition de ne pas dépasser de plus 1,5 mètres au-dessus de l'acrotère. Ces ouvrage sont obligatoirement implantés à une distance d'au moins 2 mètres du nu extérieur de la façade de la construction.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - * soit en retrait en respectant une distance minimum de 3 mètres,
 - * soit à l'alignement en prolongement de constructions implantées à l'alignement sur des terrains voisins.

3.3.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- * soit dans le respect des dispositions générales,
- * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs séparatives lorsque :
 - * la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limites séparatives,
 - * sont édifiés simultanément des bâtiments jointifs de gabarits comparables,
 - * la hauteur totale n'excède pas 3,5 mètres et leur longueur édifiée en limite(s) séparative(s) n'excèdent pas 10 mètres.

En cas de retrait, une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UF4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Volumétrie et rythme bâti

- Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par le volume, la modénature, les matériaux et les rythmes de percement des constructions nouvelles. Elle doit rechercher une cohérence avec la composition générale de l'îlot, de la rue ou du bâti existant.
- La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâties existants.

4.2 Traitement des toitures

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les toitures terrasses doivent être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction
- Les toitures terrasses peuvent être végétalisées et accessibles pour leur entretien.
- Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations d'équipements techniques destinés à la production d'énergies renouvelables...

4.3. Traitement des façades des constructions

4.3.1 Traitement des façades

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique

4.3.2 Ouvrages en saillie

- Les garde-corps doivent être intégrés en harmonie avec les façades.

4.3.3 Aspect, matériaux et couleurs des façades

- Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité. Ces matériaux doivent respecter la nature et la qualité de l'environnement existant.
- L'animation des façades des constructions principales, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façades surabondants, les associations de matériaux hétéroclites sont interdits.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les coffrets des compteurs doivent être intégrés selon une logique de dissimulation.
- Les blocs externes de climatisation doivent être non visibles du domaine public.

4.3.4 Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les menuiseries PVC sont interdites.
- Les volets roulants sont interdits.

4.4 Traitement des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- La conception et les caractéristiques des clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune et favoriser la biodiversité
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Les clôtures, portails et portillons inclus, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone UF et une zone agricole (A), une zone naturelle (N) ou une zone d'habitat (U) doivent être composées, de façon privilégiée :
 - * soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - * soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Sont interdits :
 - * les clôtures en PVC,
 - * les barbelés visibles de l'extérieur,
 - * les clôtures en tôles ondulées,
 - * les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - * l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates,
 - * Les plaques et poteaux béton sont interdits.

4.4.2 Dispositions spécifiques aux portails

- Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) doivent être constitués de matériaux pérennes et s'inscrire dans la continuité des clôtures en recherchant une unité de composition.
- La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture. La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,5 mètres.
- Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.3 Autres dispositions spécifiques

- La boîte aux lettres, les compteurs et les coffrets doivent être encastrées dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

4.5 Traitement des annexes et dispositions applicables aux dispositifs techniques

- Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage et notamment : antennes et relais, cages d'ascenseur, émergences techniques (éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur...), dispositions de production d'énergie renouvelable.

- Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citerne à gaz, cuves à mazout...) doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques ou privées et le site environnant. Ils doivent être enterrés ou dissimulés derrière des écrans végétaux.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - * une performance énergétique,
 - * un impact environnemental positif,
 - * une pérennité de la solution retenue.
- Le projet solaire ou photovoltaïque doit être réfléchi en amont du projet global de la construction.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. De plus, il convient :
 - * d'éviter l'implantation de panneaux visibles depuis l'espace public,
 - * de privilégier l'implantation sur une annexe à la construction principale,
 - * de les installer en surimposition de toiture pour être parfaitement réversible en cas de dépose,
 - * de rechercher, en fonction des émergences et des ouvertures existantes, une implantation harmonieuse sur la toiture ou en façade.

Article UF5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites.
- La marge de retrait par rapport à l'alignement, si elle existe, doit être majoritairement réalisée en pleine terre et plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâties.
- Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux...) pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition environnementale et paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier :
 - * la continuité avec les espaces libres des terrains,
 - * la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu avec la construction à édifier.
- Les annexes techniques, les citerne, les aires de stockage et de manœuvre sont préférentiellement enterrées ou masquées par des haies vives, des arbres et implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

5.2 Protection des plantations existantes

- La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.
- En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- Toute construction neuve, de résidence principale ou annexe, et aménagements devront être réalisés avec une marge de recul de 5 mètres par rapport au pied de l'arbre pour protéger le développement racinaire.
- Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou par des travaux sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation...), il est exigé la replantation : 1 sujet abattu = 1 sujet replanté de même taille et port à l'âge adulte que le sujet supprimé.

5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures de plus de 3 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bande engazonnée et plantée d'arbustes et d'arbres de moyen et grand développement...) de manière à les diviser et à créer des écrans plantés pour les masquer depuis les voies publiques.
- Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 3 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables et être végétalisées.

5.4 Espèces végétales

- En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville. Le choix des essences végétales peut se référer à la plaquette éditée par le CAUE de l'Oise, jointe en annexe du règlement. Dans ce sens sont recherchés :
 - * un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition et de la taille du terrain,
 - * des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
 - * des plantations composées d'essences locales diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières... Les essences exogènes invasives sont proscrites.

5.5 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts.

Article UF6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Pour tout projet et destination accepté sur la zone, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules engendrés par l'opération envisagée.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules motorisés correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé au moins :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Il doit être réalisé au minimum pour les constructions : <ul style="list-style-type: none"> * à vocation de logement : 1 place de stationnement par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte : <ul style="list-style-type: none"> * des besoins créés par la constructions, * de ses jours et heures de fréquentation, * des possibilités de stationnement existantes à proximité, * de la desserte en transport en commun, * et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Voir dispositions communes aux zones
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins des usagers et aux besoins de fonctionnement.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.
- Les locaux vélos devront être réalisés en rez-de-chaussée et prioritairement dans des locaux dédiés en dehors des constructions afin de faciliter les entrées et sortie des vélos. Ils seront obligatoirement aménagés avec des arceaux ou autre système d'accroche permettant un stockage des vélos dans de bonnes conditions.

Chapitre 3 - Équipement et réseaux

Article UF7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Voir prescriptions communes aux zones.

Article UF8 : Desserte par les réseaux

- Voir prescriptions communes aux zones.

LA ZONE UG

Présentation de zone sans valeur réglementaire

C'est la zone urbaine, dite quartier Ordener, d'occupation historiquement militaire. Ce secteur est entouré par la rue du Faubourg Saint Martin, la rue des Jardiniers, la rue Saint Lazare et la rue des Fours à Chaux.

Cette zone regroupe de nombreuses constructions de qualité patrimoniale diversifiée.

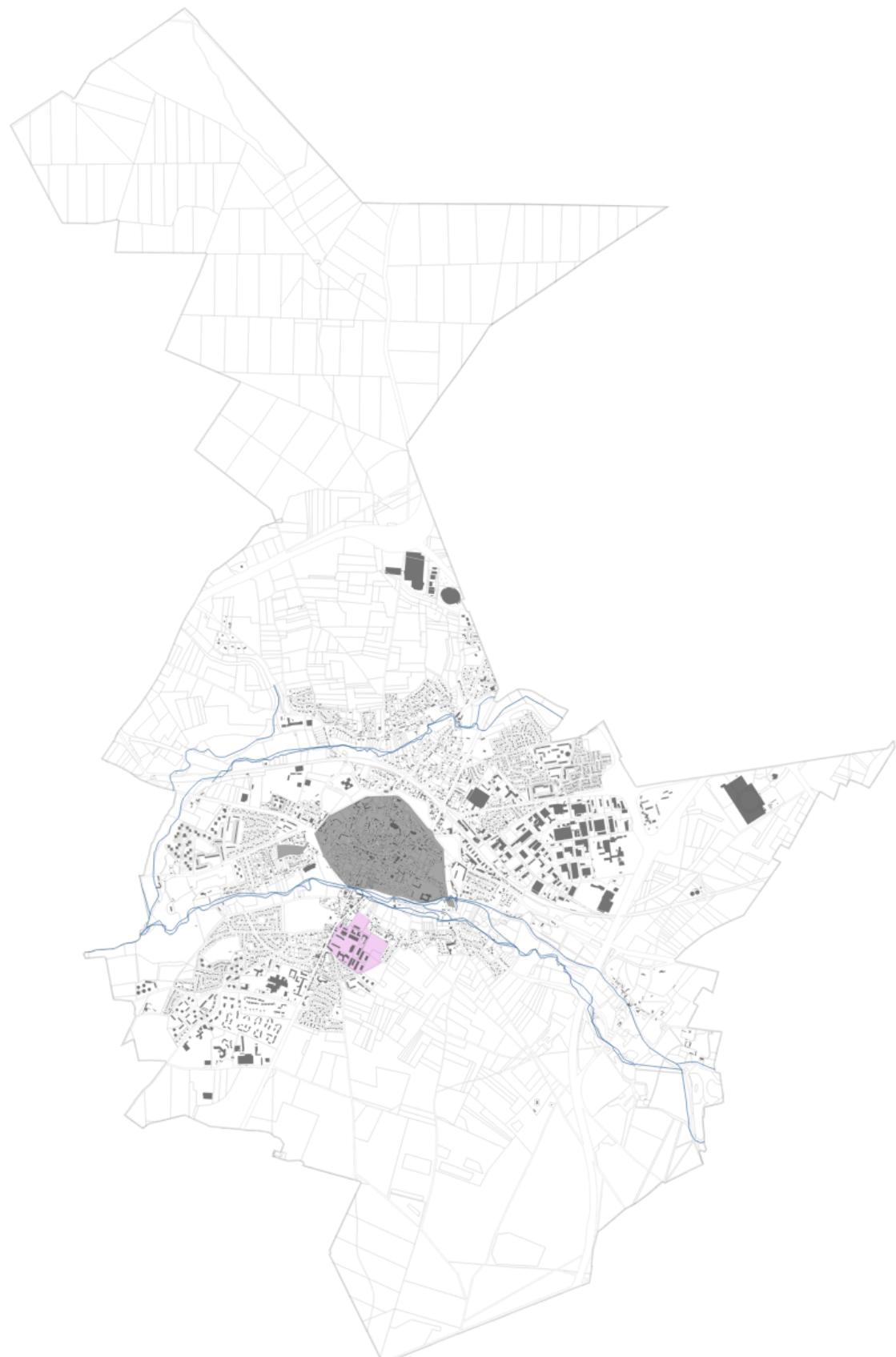
Ce site a vocation à accueillir notamment un quartier de développement économique accueillant des espaces d'accueil pour les entreprises : laboratoires, bureaux, espaces de stockage, des services (espaces de formation, restauration, locaux d'association), des équipements événementiels...

Il comprend également dans son périmètre trois bâtiments restant appartenant au Ministère de la Défense pour ses besoins propres (tertiaires et hébergements).

Il pourra comprendre également des équipements publics et des logements.

La nature et les conditions de l'occupation du sol font l'objet de prescriptions spécifiques à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Carte sans valeur réglementaire



Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UG1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage de commerce et d'activité de service à vocation :
 - * d'artisanat et de commerces de détail,
 - * de commerce de gros.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics à vocation :
 - * d'équipements sportifs.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement des mobil homes,
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules usagés, de matériaux et de déchets en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :
 - * qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - * et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit...) ou risques (incendie, explosion...) pour le voisinage,
 - * et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - * aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - * ou à des aménagements paysagers,
 - * ou à des aménagements hydrauliques,

- * ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - * ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - * ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à usage d'entrepôts à condition d'être :
- * d'être associées directement sur la même unité foncière à une activité autorisée,
 - * et que la surface ne dépasse pas 20% de la surface de plancher de la construction principale,

Article UG2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les règles définies à travers le présent chapitre constituent un cadre architectural, environnemental et paysager qui garantit la préservation des structures urbaines et paysagères marquantes de la zone UG, au travers des projets d'aménagement, de construction et de réhabilitation.

Elles permettent d'assurer une cohérence et une harmonie globale des constructions dans leur environnement urbain et naturel et notamment dans le respect des enjeux de préservation patrimoniale du territoire communal.

Toutefois, des adaptations peuvent y être proposées, lorsqu'elles favorisent le respect de la cohérence architecturale historique originelle de certaine construction ou aménagement, ou lorsqu'elles favorisent l'intégration harmonieuse d'une nouvelle construction dans son environnement, ou lorsqu'il s'agit d'une proposition architecturale significative dotée de sens dans son contexte.

Article UG3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Disposition générale

- La hauteur des constructions ne peut excéder :
 - * 10 mètres à l'égout du toit,
 - * et 12 mètres au total.

En tout état de cause sans dépasser la hauteur au faîte ou à l'acrotère du bâtiment du "Manège" axé sur la place d'armes.

3.2.1 Dispositions particulières

- Des dépassements ponctuels sont autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées ou de ventilations, garde-corps, locaux techniques d'ascenseurs... à condition de ne pas dépasser de plus 1,5 mètres au-dessus de l'acrotère. Ces ouvrage sont obligatoirement implantés à une distance d'au moins 2 mètres du nu extérieur de la façade de la construction.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue, du rez-de-chaussée à l'égout du toit, lorsqu'il existe des constructions de qualité patrimoniale reconnue à l'alignement sur des terrains voisins (continuité bâtie).
- Une implantation différente peut être admise :

- * pour positionner la construction à édifier en continuité avec des constructions existantes de valeur en bon état implantées en retrait de l'alignement,
- * lorsqu'il existe un mur de valeur à l'alignement assurant déjà une continuité bâtie,
- * lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique du quartier ou justifié par le calibrage de l'espace public, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables,
- * ou en secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Dans ce cas les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement minimum de 3 mètres.

3.3.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur l'une au plus des limites séparatives et en cas d'existence d'une construction déjà en limite séparative, elles doivent être obligatoirement adossées à cette construction.
- Pour les constructions implantées en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- Une implantation différente peut être admise lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot urbain ou d'un ensemble d'îlots mettant en œuvre un ordonnancement spécifique au quartier ou justifié par le recalibrage de l'espace collectif, la préservation ou la création d'alignements plantés ou l'aménagement de continuités piétonnières et cyclables.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UG4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Principes généraux et insertion du projet dans son contexte

- Chaque construction doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par le volume, la modénature, les matériaux et les rythmes de percement des constructions nouvelles. Elle doit rechercher une cohérence avec la composition générale de l'îlot, de la rue ou du bâti existant.
- La volumétrie, l'aspect, les matériaux des constructions (et des aménagements qui leurs sont liés) doivent assurer des continuités urbaines, ménager des transitions et liaisons avec les constructions et ensembles bâties existants.
- Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, la recherche d'un traitement architectural spécifique est demandée afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière.
- L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.
- La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de l'existant. Leurs extensions en verrière complète sont admises dès lors que l'ossature de la verrière s'harmonise avec les façades existantes.
- Tous les travaux réalisés sur des « éléments de patrimoine identifiés » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme et répertoriés au plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver.
- Les éléments d'ornementation existants : modénatures, corniches, céramiques peintes, ferronneries, grilles, marquises, ou autres... doivent être conservés, remis en état ou restaurés notamment à l'occasion des ravalements, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui rattachent la construction à un style ou à une époque spécifique. Il en est de même de certaines clôtures accessoires, du style ou de l'époque de la construction.

4.2 Qualité et aspect des constructions

4.2.1 Principe général de composition architecturale des constructions

- Sont recherchés :
 - * un rapport au sol respectant la topographie existante, différencié du reste du bâtiment et soigneusement traité,
 - * une cohérence dans la composition des volumes, des ouvertures et des mouvements de façades,
 - * un traitement soigné des modénatures,
 - * une mise en œuvre de matériaux naturels (matériaux d'imitation exclus), et en veillant, lorsque la couleur est utilisée, à une variété harmonieuse.

4.2.2 Volumétrie et rythme bâti

- Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas ouverts ainsi que les entrées piétonnières doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf en cas d'impossibilité manifeste liée à des impératifs techniques de sécurité. Leur traitement doit bénéficier d'un soin particulier de mise en valeur à la fois aux niveaux des matériaux et de l'architecture. Elles doivent avoir, sur une même façade, une similitude d'aspect.

- La volumétrie des constructions doit être maîtrisée et en rapport avec son contexte (échelle urbaine de son quartier). Les variations de hauteur entre deux bâtiments voisins doivent faire l'objet de transitions douces (décrochements progressifs des volumes).

4.3.1 Traitement des toitures

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. De manière générale, la couverture doit chercher à respecter la typologie architecturale et l'époque de construction du bâtiment.
- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les toitures terrasses doivent être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction
- Les toitures terrasses peuvent être végétalisées et accessibles pour leur entretien.
- Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations d'équipements techniques destinés à la production d'énergies renouvelables...
- Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées, installations d'équipements techniques destinés à la production d'énergies renouvelables...
- Des formes de toitures contemporaines sont admises à condition d'entrer dans une construction d'un apport architectural significatif.

4.3 Façades des constructions

4.3.1 Traitement des façades

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.
- Les pignons aveugles ou comportant peu d'ouvertures doivent être animés (décor, modénatures...) et traités avec soin.
- Les façades aveugles donnant sur la voie publique sont interdites.

4.3.1 Ouvertures et percements, menuiseries extérieures

4.3.1.1 Ouvertures et percements

- L'éclairage des combles est assuré par des ouvertures en lucarnes, des châssis de toit discrets, des ouvertures en pignons de faibles dimensions.
- L'implantation des châssis de toit non visibles de la rue et des espaces publics doit être recherchée.
- Les châssis de toit doivent être encastrés et disposés en partie inférieure de la couverture, dans un ordonnancement cohérent avec les baies de façades et leur nombre doit rester limité par versant de toiture.
- Pour les réhabilitations, les caractéristiques des baies anciennes traditionnelles doivent être respectées ou réinterprétées dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil de moulurations...)
- Sont interdits :
 - * les lucarnes rampantes ou de proportions envahissantes (plus du tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent),
 - * les chiens assis (outeaux).

4.3.1.2 *Menuiseries extérieures*

- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les menuiseries PVC sont interdites.
- Les volets roulants sont interdits.

4.3.2 *Ouvrages en saillies*

- Aucun édicule ou ouvrage technique ne doit être visible en façade sur rue (climatiseur, extracteur, pompe à chaleur...).
- Un soin particulier est à apporter au traitement des garde-corps et des pares-vues de manière à assurer leur harmonie avec la façade.

4.3.3 *Devantures commerciales*

- Compte tenu de la condition de complémentarité du local avec la destination principale, les façades des locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les coffres et grilles de fermeture doivent être installés intérieurement, en retrait des vitrines. Le choix de système de protection, en arrière de la vitrine, doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve des nécessités liées à la sécurité.

4.3.4 *Aspect, matériaux et couleurs des façades*

- Toutes les façades et tous les murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions doivent être traités avec le même soin, et en harmonie entre eux, qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.
- Sont interdis :
 - * l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit,
 - * les revêtements ayant un aspect de tôle ou de plastique ondulé, les plaques fibrociment,
 - * les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ou fausses briques,
 - * les aspects brillants et réfléchissants,
 - * l'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtres ou couronnement de mur pour les constructions neuves.
- Façades de pierres existantes :
 - * le choix des matériaux est effectué en tenant compte du matériau existant pour les restaurations,
 - * les moellons ne reçoivent un enduit à pierres vues que selon le type et le style de l'immeuble,
 - * sur les murs et ouvrages en pierre de taille prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas) sont interdits.
- Façades composées d'autres matériaux :
 - * les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être d'enduits lisses ou talochés (enduits dits tyroliens exclus) de teinte rappelant les enduits anciens au mortier de chaux.
 - * Le revêtement de parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre ou enduit) est admis uniquement s'il s'agit de matériaux dit nobles : produits verriers, bois, métal traité...
 - * Le recours à ces matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont justifiés par la recherche de qualité architecturale.

4.3.5 Dispositions spécifiques aux extensions des constructions existantes

- Les extensions doivent être cohérentes avec :
 - * la volumétrie,
 - * et l'architecture,
 - * et les matériaux apparents de la construction.

4.3.6 Dispositions spécifiques aux annexes

- Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

4.4 Traitement des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

Sur le principe, cette zone n'a pas vocation à être clôturée. En cas de nécessité impérative dûment justifiée par des impératifs de sécurité ou l'existence de clôtures historiques, les règles ci-après sont précisées :

- Par leur aspect, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures s'harmonisent avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures environnantes.
- Le remplacement de clôtures en matériaux composites, précaires ou pénalisantes par des clôtures répondant aux prescriptions énoncées ci-après peut être exigé.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière, qu'elles soient à l'alignement ou en limite séparative.
- La conception et les caractéristiques des clôtures doivent favoriser la libre circulation de la petite faune, la biodiversité et permettent de conserver l'intimité des espaces extérieurs privatifs.
- Afin d'assurer ou d'affirmer la continuité urbaine, les clôtures à réaliser sur rue seront implantées à l'alignement.
 - * soit d'un grillage d'un dispositif à barreaux verticaux éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - * soit uniquement d'une haie composée d'essences locales diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Sont interdits :
 - * les clôtures en PVC,
 - * les barbelés visibles de l'extérieur,
 - * les clôtures en tôles ondulées,
 - * les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - * l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates,
 - * Les plaques et poteaux béton sont interdits.

4.4.2 Hauteur et aspect

4.4.2.1 Hauteur maximale

- La hauteur maximale autorisée des clôtures est fixée à 2 mètres sauf à prolonger une clôture existante (harmonisation de hauteur requise).
- Les travaux de réhabilitation ou de réparation des clôtures existantes avant l'approbation du PLU ne répondant pas aux hauteurs maximales fixées, ne sont possibles que sous réserve qu'ils n'impliquent pas un dépassement de plus haut point de la clôture existante.

4.4.3 Dispositions spécifiques aux portails

- Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) doivent être constitués de matériaux pérennes et s'inscrire dans la continuité des clôtures en recherchant une unité de composition.
- La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture. La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,5 mètres.
- Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.4 Autres dispositions spécifiques

- La boîte aux lettres, les compteurs et les coffrets doivent être encastrées dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.
- Les consignes automatiques de colis ("lockers") ne peuvent s'implanter de manière isolée des constructions sur les espaces libres. Elles doivent être intégrés à la construction.

4.5 Dispositions applicables aux dispositifs techniques

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage et notamment : antennes et relais, cages d'ascenseur, émergences techniques (éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur...), dispositions de production d'énergie renouvelable.
- Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citernes à gaz, cuves à mazout...) doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques ou privées et du site environnant. Ils doivent être enterrés ou dissimulés derrière des écrans végétaux.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - * une performance énergétique,
 - * un impact environnemental positif,
 - * une pérennité de la solution retenue.
- Le projet solaire ou photovoltaïque doit être réfléchi en amont du projet global de la construction.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. De plus, il convient :
 - * d'éviter l'implantation de panneaux visibles depuis l'espace public,
 - * de privilégier l'implantation sur une annexe à la construction principale,
 - * de les installer en surimposition de toiture pour être parfaitement réversible en cas de dépose,
 - * de rechercher, en fonction des émergences et des ouvertures existantes, une implantation harmonieuse sur la toiture ou en façade.

Article UG5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites.
- La marge de retrait par rapport à l'alignement, si elle existe, doit être majoritairement réalisée en pleine terre et plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.
- Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux...) pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition environnementale et paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier :
 - * la continuité avec les espaces libres des terrains,
 - * la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu avec la construction à édifier.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre sont préférentiellement enterrées ou masquées par des haies vives, des arbres et implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

5.2 Protection des plantations existantes

- La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.
- Toute construction neuve, de résidence principale ou annexe, et aménagements devront être réalisés avec une marge de recul de 5 mètres par rapport au pied de l'arbre pour protéger le développement racinaire.
- En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou par des travaux sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation...), il est exigé la replantation : 1 sujet abattu = 1 sujet replanté de même taille et port à l'âge adulte que le sujet supprimé.

5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bande engazonnée et plantée d'arbustes et d'arbres de moyen et grand développement...) de manière à les diviser et à créer des écrans plantés pour les masquer depuis les voies publiques.
- Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 10 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables et être végétalisées.

5.4 Espèces végétales

- En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville. Le choix des essences végétales peut se référencer à la plaquette éditée par le CAUE de l'Oise, jointe en annexe du règlement. Dans ce sens sont recherchés :
 - * un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition et de la taille du terrain,
 - * des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
 - * des plantations composées d'essences locales diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières... Les essences exogènes invasives sont proscrites.

5.5 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Article UG6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Pour tout projet et destination accepté sur la zone, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules engendrés par l'opération envisagée.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules motorisés correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé au moins :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<p>Il doit être réalisé au minimum pour les constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinées à l'hébergement : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins et au fonctionnement de la construction. - à vocation de logement : 2 places de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 5 logements. - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : 1 place de stationnement par logement.
Commerces et activités de service	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 50 m² de surface de plancher - les constructions destinées à la restauration :

	<ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 30 m² de surface de plancher - les constructions destinées au commerce de gros : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 30 m² de surface de plancher - les constructions destinées aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 20 m² de surface de plancher - Les cinémas : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 30 m² de surface de plancher - les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place par chambre jusque 40 chambres, * 0,5 place par chambre à partir de la 41^{ème} chambres. <p>Lorsque le projet de construction compte plus de 40 places de stationnement, au moins la moitié de ces places doivent être intégrée à la construction principale.</p> <p>Il doit être également réalisé 1 place autocar par tranche échue de 40 chambres.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte : <ul style="list-style-type: none"> * des besoins créés par la constructions, * de ses jours et heures de fréquentation, * des possibilités de stationnement existantes à proximité, * de la desserte en transport en commun, * et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Il doit être réalisé au minimum pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées aux entrepôts : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 200 m² de surface de plancher. - les constructions destinées aux bureaux : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 20 m² de surface de plancher.

En cas de non-détachement des parcelles, des solutions de foisonnement des stationnements doivent être envisagées dans des parkings situés à proximité des accès en fonction des besoins dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et d'opérations mutualisées. Il s'agit de préserver le caractère piéton au cœur du site

Pour les constructions existantes à l'approbation du présent PLU, et en cas de non-détachement des parcelles, des solutions de foisonnement des stationnements doivent être envisagées dans des parkings situés à proximité des accès en fonction des besoins dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et d'opérations mutualisées. Il s'agit de préserver le caractère piéton au cœur du site.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Voir dispositions communes au zones.
Commerces et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> - Il doit être réalisé au minimum pour : <ul style="list-style-type: none"> * Les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail, aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux commerces de gros : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. * Les constructions destinées à la restauration : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de restauration. * Les constructions destinées aux hôtels : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 40 chambres.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins des usagers et aux besoins de fonctionnement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Il doit être réalisé au minimum pour : <ul style="list-style-type: none"> * Les constructions destinées à l'industrie : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. * Les constructions à vocation d'entrepôt : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher. * Les constructions à vocation de bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 20 m² de surface de plancher.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.
- Les locaux vélos devront être réalisés en rez-de-chaussée et prioritairement dans des locaux dédiés en dehors des constructions afin de faciliter les entrées et sortie des vélos. Ils seront obligatoirement aménagés avec des arceaux ou autre système d'accroche permettant un stockage des vélos dans de bonnes conditions.

Chapitre 3 - Équipement et réseaux

Article UG7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Voir prescriptions communes aux zones.

Article UG8 : Desserte par les réseaux

- Voir prescriptions communes aux zones.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

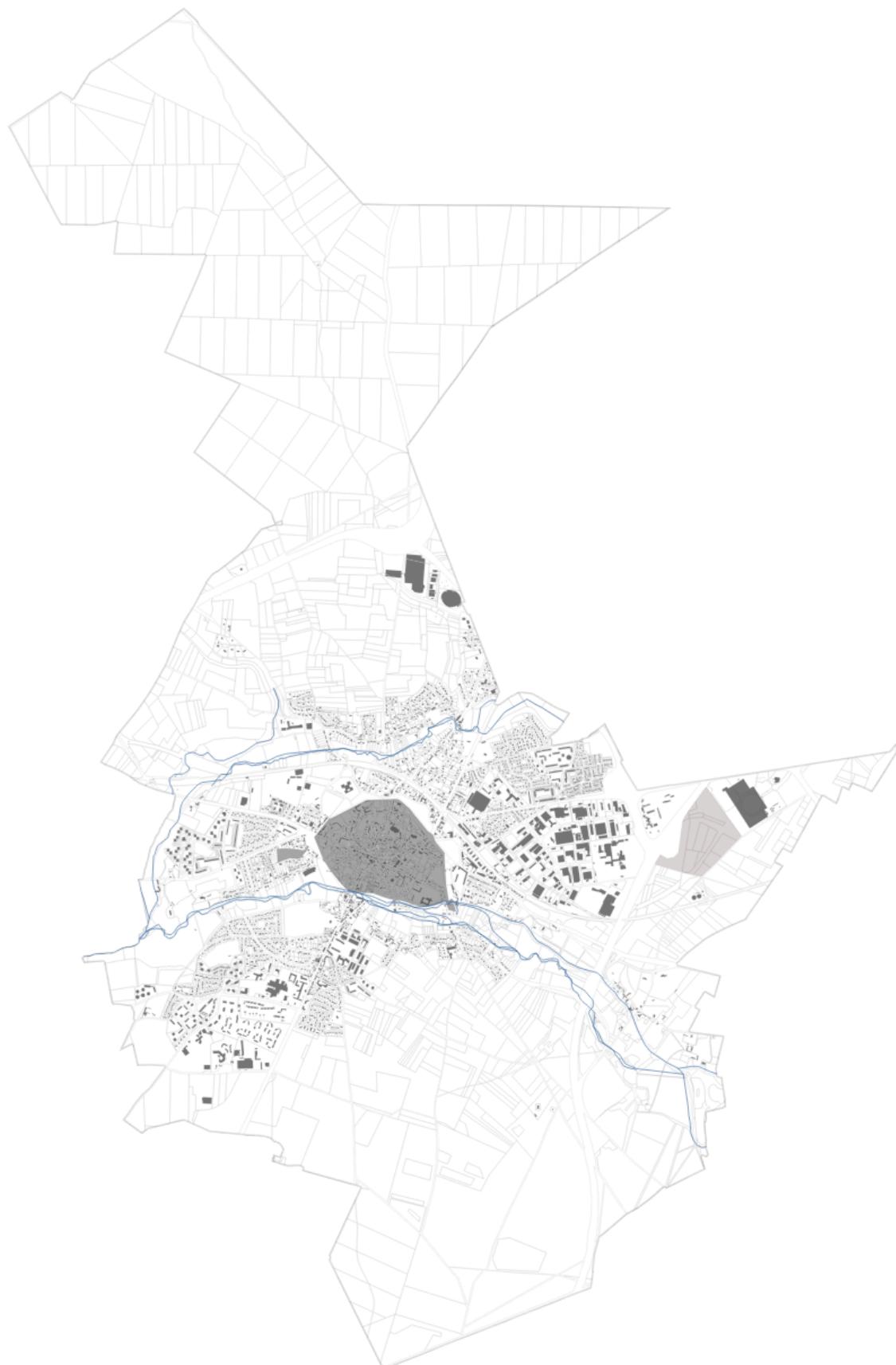
LA ZONE 1AUEc

Présentation de zone sans valeur réglementaire

La zone 1AUEc correspond à la zone à urbaniser à vocation économique Les Portes de Senlis » qui concerne les abords Est de l'autoroute A1 et Sud de la RD 1324.

Une attention particulière est à apporter au traitement architectural et paysager de cette zone d'activités afin d'en atténuer l'impact sur l'entrée de ville, de préserver les perspectives vers la silhouette de la ville ancienne (cathédrale) et vers les glacis agricoles du Valois.

Carte sans valeur réglementaire



Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUec1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'hébergement,
- Les constructions à usage de commerce et d'activité de service à vocation :
 - * d'artisanat et de commerce de détail,
 - * de restauration,
 - * de cinéma,
 - * d'hébergement hôtelier et touristiques.
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics à vocation :
 - * de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - * d'établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale,
 - * de salle d'art et de spectacle,
 - * d'équipements sportifs,
 - * d'autres équipements recevant du public :
- Les constructions à usage d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire à vocation,
 - * d'entrepôt,
 - * de centre de congrès et d'exposition.

1.2 Usages et affectations des sols, types d'activités interdits

Sont interdits :

- L'aménagement de terrains pour le camping,
- Le stationnement des mobil homes,
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars quelle qu'en soit la durée,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts à ciel ouvert de véhicules usagés, de matériaux et de déchets en dehors de ceux nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- * que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit...) ou risques (incendie, explosion...) pour le voisinage,
 - * et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes,
 - * et qu'elles ne soient pas de classification SEVESO.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
- * aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - * ou à des aménagements paysagers,
 - * ou à des aménagements hydrauliques,
 - * ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - * ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - * ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à usage de logement aux conditions cumulatives suivantes :
- * qu'il soit dûment justifié par la nécessité d'un gardiennage permanent des équipements pour des raisons de sécurité ou de fonctionnement normal des activités auxquelles ils sont associés,
 - * et que le logement soit inséré dans le volume de la construction à vocation économique,
 - * et que la surface de plancher du logement n'excède pas 1/4 de la surface de plancher de la construction à vocation économique sans pouvoir excéder 30 m²,
 - * et qu'il n'y ait qu'un seul logement par équipement gardienné.

Article 1AUec2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUec 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Disposition générale

La hauteur autorisable est fixée par une cote NGF maximale que la partie haute de la construction ne doit pas dépasser à l'Ouest, un vélum à 97.50 m NGF.

Le vélum du bâtiment projeté ne doit en aucun cas dépasser le vélum du bâtiment existant.

3.2.1 Dispositions particulières

- Des dépassemens ponctuels sont autorisés pour les ouvrages tels que souches de cheminées ou de ventilations, garde-corps, locaux techniques d'ascenseurs... à condition de ne pas dépasser de plus 1,5 mètres au-dessus de l'acrotère. Ces ouvrage sont obligatoirement implantés à une distance d'au moins 2 mètres du nu extérieur de la façade de la construction.
- Les constructions ou installations dont la hauteur totale est imposée par destination (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts-roulants, tour de stockage...) sont autorisées sauf à remettre en cause l'installation même de l'activité sur la zone.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une distance minimum de 10 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publique.
- Le long de l'autoroute A1, les constructions doivent être implantées en retrait en respectant une distance minimum de 35 mètres.

3.3.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

3.4.1.1 Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone 1AUec et une zone UE :

- Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait, une distance minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.1.2 Lorsque la limite séparative correspond à une limite entre la zone 1AUec et une zone A :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 10 mètres. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AUec4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Volumétrie et rythme bâti

- L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage agricole doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

4.2 Traitement des toitures

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les toitures terrasses doivent être traitées comme une façade et en harmonie avec la construction.
- Les toitures terrasses peuvent être végétalisées et accessibles pour leur entretien.
- Le couronnement des constructions doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées installations d'équipements techniques destinés à la production d'énergies renouvelables...

4.3. Traitement Façades des constructions

4.3.1 Traitement des façades

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné qu'ils soient visibles ou non depuis la voie publique.

4.3.2 Ouvrages en saillie

- Les garde-corps doivent intégrés en harmonie avec les façades.

4.3.3 Aspect, matériaux et couleurs des façades

- Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité. Ces matériaux doivent respecter la nature et la qualité de l'environnement existant.
- L'animation des façades des constructions principales, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façades surabondants, les associations de matériaux hétéroclites sont interdits.
- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les coffrets des compteurs doivent être intégrés selon une logique de dissimulation.
- Les blocs externes de climatisation doivent être non visibles du domaine public.

4.3.4 Menuiseries extérieures

- Les menuiseries extérieures sont en bois.

- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les menuiseries PVC sont interdites.
- Les volets roulants sont interdits.

4.4 Traitement des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- La conception et les caractéristiques des clôtures doivent permettre la libre circulation de la petite faune et favoriser la biodiversité.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- Les clôtures, portails et portillons inclus, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures implantées sur des limites d'un terrain correspondant à une limite entre la zone 1AUEc et une zone agricole doivent être composées, de façon privilégiée :
 - * soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - * soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Sont interdits :
 - * les clôtures en PVC,
 - * les barbelés visibles de l'extérieur,
 - * les clôtures en tôles ondulées,
 - * les clôtures à nu de matériaux destinés à être recouverts,
 - * l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates,
 - * Les plaques et poteaux béton sont interdits.

4.4.2 Dispositions spécifiques aux portails

- Les portails et autres dispositifs d'accès (tels que les portillons) doivent être constitués de matériaux pérennes et s'inscrire dans la continuité des clôtures en recherchant une unité de composition.
- La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec la hauteur de la clôture. La largeur des portillons n'ayant pas vocation à permettre l'entrée sur la parcelle de véhicules motorisés ne doit pas excéder 1,5 mètres.
- Les débattements doivent s'effectuer à l'intérieur des parcelles.

4.4.3 Autres dispositions spécifiques

- La boîte aux lettres, les compteurs et les coffrets doivent être encastrées dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

4.5 Traitement des annexes et dispositions applicables aux dispositifs techniques

- Les locaux annexes doivent être traités avec le même soin que les constructions principales.

- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, et en particulier aux toitures, bénéficier d'un traitement de qualité, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel en particulier depuis les espaces ouverts à l'usage et notamment : antennes et relais, cages d'ascenseur, émergences techniques (éléments de climatisation, pylônes, extracteurs, cheminées, machineries d'ascenseur...), dispositions de production d'énergie renouvelable.
- Les dispositifs de stockage d'hydrocarbures domestiques (citerne à gaz, cuves à mazout...) doivent être implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles des voies publiques ou privée. Ils doivent être enterrés ou dissimulés derrière des écrans végétaux.

4.6 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - * une performance énergétique,
 - * un impact environnemental positif,
 - * une pérennité de la solution retenue.
- Le projet solaire ou photovoltaïque doit être réfléchi en amont du projet global de la construction.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Une implantation visible depuis les RD1324 et RN 330 doit être évitée.

Article 1AUec5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites.
- La marge de retrait par rapport à l'alignement, quand elle existe conformément à l'OAP, doit être majoritairement réalisée en pleine terre et plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.
- Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux...).
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition environnementale et paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition doit privilégier :
 - * la continuité avec les espaces libres des terrains,
 - * la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu avec la construction à édifier.
- Les annexes techniques, les citerne, les aires de stockage et de manœuvre sont préférentiellement enterrées ou masquées par des haies vives, des arbres et implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

5.2 Protection des plantations existantes

- La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.
- En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- Toute construction neuve, de résidence principale ou annexe, et aménagements devront être réalisés avec une marge de recul de 5 mètres par rapport au pied de l'arbre pour protéger le développement racinaire.
- Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou par des travaux sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation...), il est exigé la replantation : 1 sujet abattu = 1 sujet replanté de même taille et port à l'âge adulte que le sujet supprimé.

5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures de plus de 10 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bande engazonnée et plantée d'arbustes et d'arbres de moyen et grand développement...) de manière à les diviser et à créer des écrans plantés pour les masquer depuis les voies publiques.
- Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 10 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables et être végétalisées pour au moins 50% des places réalisées.

5.4 Espèces végétales

- En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville. Le choix des essences végétales peut se référer à la plaquette éditée par le CAUE de l'Oise, jointe en annexe du règlement. Dans ce sens sont recherchés :
 - * un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition et de la taille du terrain,
 - * des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
 - * des plantations composées d'essences locales diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières... Les essences exogènes invasives sont proscrites.

5.5 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.

Article 1AUec6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.

- Pour tout projet et destination accepté sur la zone, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules engendrés par l'opération envisagée.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules motorisés correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé au moins :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	Il doit être réalisé au minimum pour les constructions : <ul style="list-style-type: none"> - à vocation de logement : 1 place de stationnement par logement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Il doit être réalisé au minimum pour : <ul style="list-style-type: none"> - les constructions destinées à l'industrie : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 100 m² de surface de plancher. - les constructions destinées aux entrepôts : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 250 m² de surface de plancher. - les constructions destinées aux bureaux : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place pour 20 m² de surface de plancher.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de place de stationnement réalisé doit tenir compte : <ul style="list-style-type: none"> * des besoins créés par la constructions, * de ses jours et heures de fréquentation, * des possibilités de stationnement existantes à proximité, * de la desserte en transport en commun, * et de la possibilité de mutualisation avec d'autres équipements.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Voir dispositions communes au zones.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Il doit être réalisé au minimum pour : <ul style="list-style-type: none"> * Les constructions destinées à l'industrie : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher. * Les constructions à vocation d'entrepôt : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 200 m² de surface de plancher. * Les constructions à vocation de bureau : l'espace possède, au minimum, une superficie de 1,5 m² par tranche de 20 m² de surface de plancher.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none">- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins des usagers et aux besoins de fonctionnement.
--	---

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.
- Les locaux vélos devront être réalisés en rez-de-chaussée et prioritairement dans des locaux dédiés en dehors des constructions afin de faciliter les entrées et sortie des vélos. Ils seront obligatoirement aménagés avec des arceaux ou autre système d'accroche permettant un stockage des vélos dans de bonnes conditions.

Chapitre 3 - Équipement et réseaux

Article 1AUec7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Voir prescriptions communes aux zones.

Article 1AUec8 : Desserte par les réseaux

- Voir prescriptions communes aux zones.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LA ZONE A

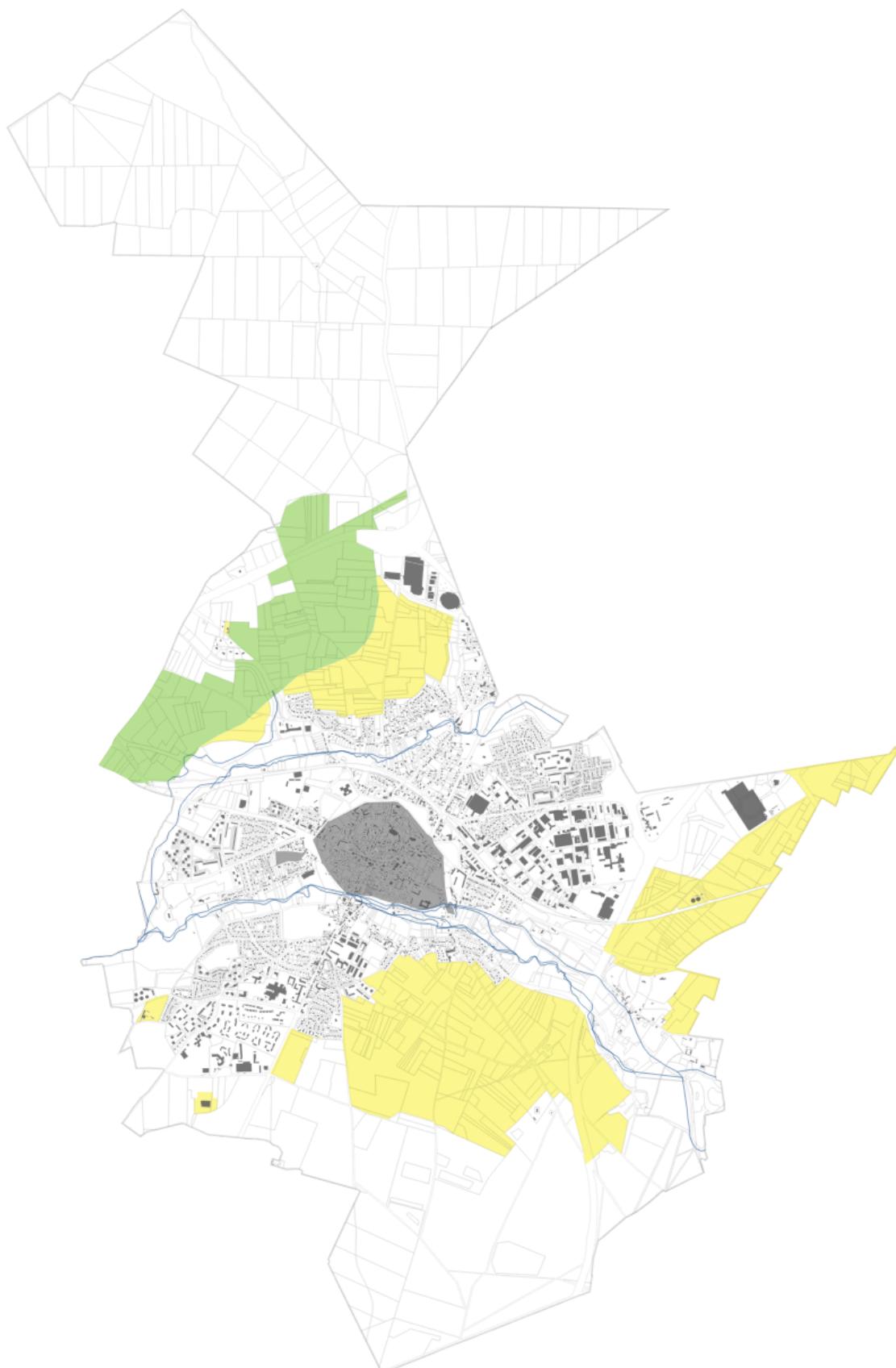
Présentation de zone sans valeur réglementaire

C'est la zone agricole composée notamment de terres labourées et de pâtures qui occupe les plateaux nord (Villevert), sud (Fours à Chaux) et les abords est de la commune (au-delà de l'autoroute A1).

Elle protège les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone agricole comprend un secteur Ace qui correspond aux continuités écologiques.

Carte sans valeur réglementaire



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits ainsi que les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la destination et/ou au caractère de la zone.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone A

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - * aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - * ou à des aménagements paysagers,
 - * ou à des aménagements hydrauliques,
 - * ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - * ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - * ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

1.2.2 Dans la zone A, hors secteur Ace, en complément du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition d'être destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique et d'hébergement (hors nouvelles constructions à destination d'habitation de type gîte, maison d'hôte... et nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique qui sont interdites) à condition que cette activité d'accueil

touristique et d'hébergement soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Les constructions destinées au logement à condition :
 - * qu'elles soient limitées à 1 logement par exploitation agricole ;
 - * et qu'elles soient strictement et nécessairement liées au fonctionnement de l'activité agricole ;
 - * et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes légalement édifiées à condition :
 - * qu'elle représente une emprise au sol inférieure à celle de la construction existante,
 - * et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU ou à 40 m² d'emprise au sol,
 - * et que la hauteur de l'extension (à l'acrotère ou au faîte) soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (à l'acrotère ou au faîte). Une hauteur supérieure à celle de la construction principale peut être autorisée dès lors qu'elle ne nuit ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux,
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes légalement édifiées à condition :
 - * d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol par annexe,
 - * et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante,
 - * au maximum deux annexes peuvent être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLU.

La construction principale à laquelle est rattachée l'annexe se situe sur la même assiette foncière mais peut être classée dans une zone du PLU différente.

- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - * qu'il porte sur un bâtiment identifié au document graphique au titre de l'article L.151-11 2^o du Code de l'urbanisme ;
 - * et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni les circulations agricoles (animaux, engins) ;
 - * et qu'il se fasse au bénéfice des destinations ou sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel et autre hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau ;
 - * et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel à condition :
 - * qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - * et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2.3 Dans le secteur Ace, en remplacement du 1.2.2

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement et au paysage.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.
- Les constructions à usage agricole ne sont autorisées que dans la mesure où leur implantation ne gêne ni le maintien, ni la fonctionnalité des corridors écologiques.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

Non réglementé.

3.2 Hauteur

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

3.2.2 Dispositions particulières

- La hauteur des annexes aux constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * soit dans le respect des dispositions générales,
 - * soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- Lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise publique, l'implantation exigée par les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Les constructions et installations doivent respecter un retrait au moins égal à :
 - * 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A1,
 - * 75 mètres le long des routes départementales 1330 et 1017.

Ce retrait ne s'applique pas :

- * aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- * aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- * aux réseaux d'intérêt public,
- * aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de services et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
- * à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3.2 *Dans les autres cas*

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

3.3 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

3.4.1 *Dispositions générales*

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du règlement sanitaire, de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ou pour la préservation ou la remise en état de la fonctionnalité d'un corridor écologique :

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser) :
 - * Les constructions destinées à l'exploitation agricole devront être implantées en retrait des limites séparatives contigües avec les zones U ou AU, en respectant une distance de 10 mètres minimum depuis ces limites.
 - * Les autres types de constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives en respectant une distance de 5 mètres minimum.

La distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 *Dispositions particulières*

- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * dans le respect des dispositions générales,
 - * ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

- Non réglementé.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec les constructions environnantes existantes et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans cet espace agricole. Il convient d'éviter de construire sur les lignes de crêtes, en fond de vallée ou dans des paysages très ouverts (sans haie ni bosquet).

4.2 Traitement des façades

- Pour l'ensemble des constructions :
 - * Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
 - * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - * L'aspect brillant et réfléchissant est interdit.
- Pour les constructions, hors celles destinées à l'exploitation agricole : les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Pour les seules constructions destinées à l'exploitation agricole : l'emploi de teintes foncées ou bois non traité laissé à son grisaillement naturel est à privilégier.
- Pour les bâtiments à usage agricole, l'utilisation de bardage de bois qualitatif est à privilégier.
- Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.

4.3 Traitement des percements

- Pour les constructions existantes, hors constructions destinées à l'exploitation agricole : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Les menuiseries extérieures sont en bois.
- Selon le projet architectural, les menuiseries en métal laqué sont autorisables.
- Les menuiseries PVC sont interdites.

4.4 Traitement des toitures

- Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole :
 - * Une distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments ; façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
 - * L'emploi de tons mats et de teintes foncées est à privilégier.

- Pour les autres constructions : l'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit faire l'objet d'un traitement soigné.
- Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, hors annexes :
 - * Les toitures des constructions doivent être à deux versants.
 - * L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 30°.
 - * Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité des lieux et au site environnant.
 - * Les teintes de la toiture doivent faire référence aux matériaux traditionnels du bâti environnant. En site isolé, une toiture sombre et d'aspect mate est à privilégier, en excluant le noir pur et l'anthracite.
- Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.
- Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisables sous réserve de ne pas porter atteinte aux vues sur le grand paysage

4.5 Traitement des clôtures

4.5.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- La conception et les caractéristiques des clôtures doivent favoriser le libre circulation de la petite faune et la biodiversité. Elles sont composées d'un grillage souple ou clôture agricole à grosse maille.
- Les plaques et poteaux béton sont interdits.
- Les clôtures PVC sont interdites.
- Les murs en pierres traditionnels sont autorisables et à restaurer.

4.5.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées mais doivent être conçues afin de s'intégrer au site.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites.

- La marge de retrait par rapport à l'alignement, si elle existe, doit être majoritairement réalisée en pleine terre et plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâtis.
- Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux...).
- Pour l'ensemble des constructions, hors celles destinées à l'exploitation agricole :
 - * D'une manière générale, le caractère naturel et le paysagement des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare...
 - * Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre sont préférentiellement enterrées ou masquées par des haies vives, des arbres et implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

5.2 Protection des plantations existantes

- La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.
- Toute construction neuve, de résidence principale ou annexe, et aménagements devront être réalisés avec une marge de recul de 5 mètres par rapport au pied de l'arbre pour protéger le développement racinaire.
- Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou par des travaux sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation...), il est exigé la replantation : 1 sujet abattu = 1 sujet replanté de même taille et port à l'âge adulte que le sujet supprimé.

5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures de plus de 5 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bande engazonnée et plantée d'arbustes et d'arbres de moyen et grand développement...) de manière à les diviser et à créer des écrans plantés pour les masquer depuis les voies publiques.
- Pour les nouvelles aires de stationnement et celles réqualifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 5 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables et être végétalisées.
- Les dispositions du 5.3 ne s'appliquent pas au stationnement des engins agricoles.

5.4 Espèces végétales

- En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville. Le choix des essences végétales peut se référer à la plaquette éditée par le CAUE de l'Oise, jointe en annexe du règlement. Dans ce sens sont recherchés :
 - * un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition et de la taille du terrain,
 - * des aménagements paysagers composés conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
 - * des plantations composées d'essences locales diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières... Les essences exogènes invasives sont proscrites.

5.5 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementée.

Article A6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Pour tout projet et destination accepté sur la zone, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules engendrés par l'opération envisagée.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules motorisés correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé au moins :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	Il doit être réalisé au minimum pour les constructions à vocation de logement : <ul style="list-style-type: none"> - 2 places de stationnement par logement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Il doit être réalisé au minimum : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Il doit être réalisé au minimum : <ul style="list-style-type: none"> * 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

6.2.2 Dispositions particulières

- Le stationnement pour les constructions destinées à l'exploitation agricole n'est pas réglementé.
- Le stationnement des véhicules nécessaires à l'exploitation agricole et les aires d'évolution doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- Les aires de stationnement doivent être en revêtement perméable et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

6.3.1 Dispositions générales

- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3.2 Dispositions particulières

- Le stationnement pour les constructions destinées à l'exploitation agricole n'est pas réglementée.

Chapitre 3 - Équipement et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Voir prescriptions communes aux zones.

Article A8 : Desserte par les réseaux

- Voir prescriptions communes aux zones.

LA ZONE N

Présentation de zone sans valeur réglementaire

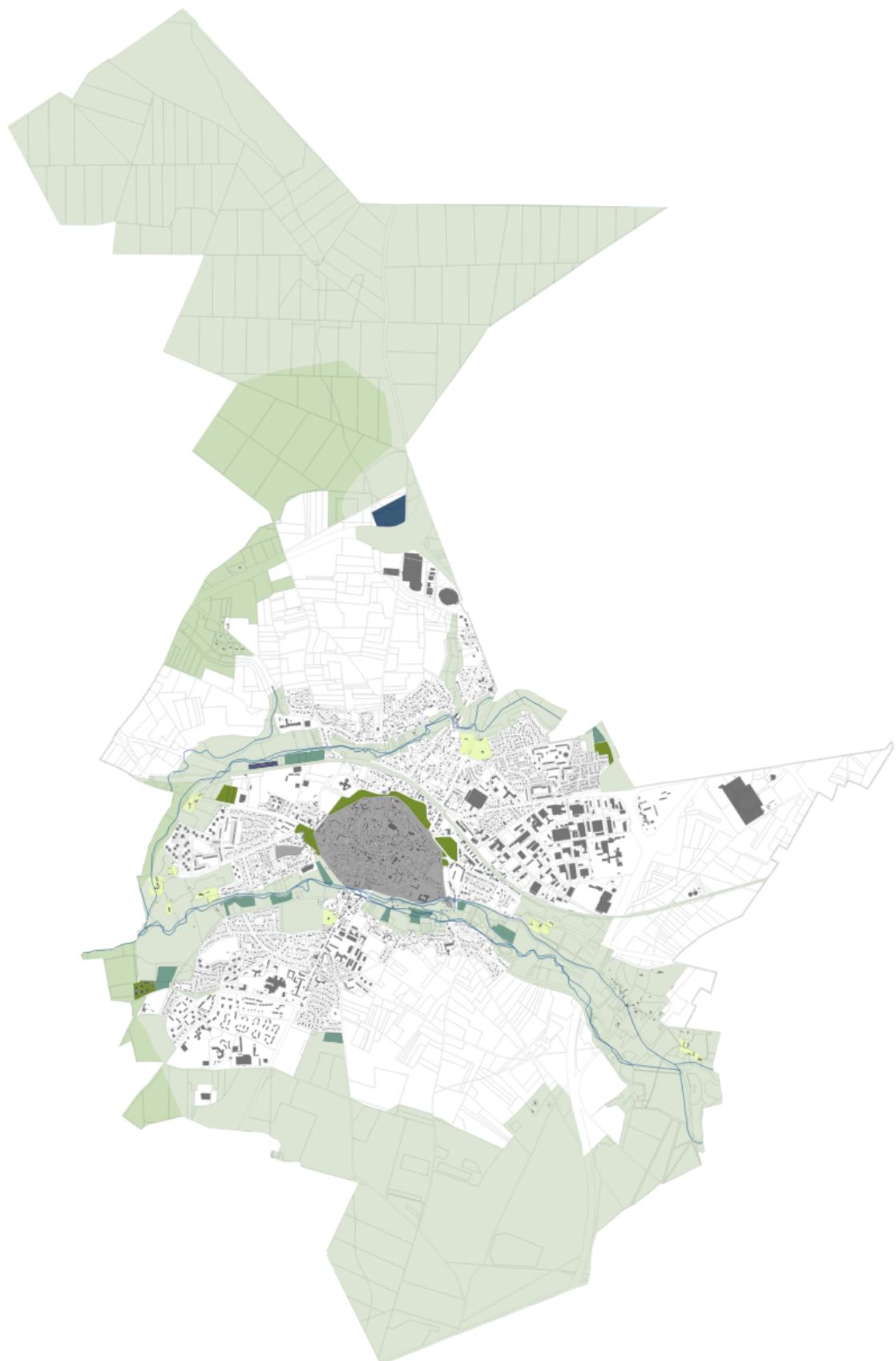
Il s'agit de la zone qui protège les espaces naturels et forestiers de la commune de Senlis en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N couvre notamment les secteurs forestiers nord et sud et les fonds des vallées de l'Aunette et de la Nonette. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Nce correspondant aux continuités écologiques.
- Ngd correspondant aux grands domaines.
- Nj correspondant aux jardins familiaux.
- Nf correspondant aux secteurs d'intérêt collectif et services publics.
- Ntfl correspond aux terrains locatifs familiaux.
- Nagp correspondant au projet d'aménagement d'une aire de grand passage.

Carte sans valeur réglementaire



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans toute la zone N sont interdis tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la seule zone N, hors secteurs

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition d'être destinées à l'exploitation forestière.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - * aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - * ou à des aménagements paysagers,
 - * ou à des aménagements hydrauliques,
 - * ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - * ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes légalement édifiées à condition :
 - * qu'elle représente une emprise au sol inférieure à celle de la construction existante,
 - * et qu'elle soit inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou à 40 m² d'emprise au sol,
 - * et que la hauteur de l'extension (à l'acrotère ou au faîte) soit inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale (à l'acrotère ou au faîte). Une hauteur supérieure à celle de la construction principale pourra être autorisée dès lors qu'elle ne nuit ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes légalement édifiées à condition :
 - * d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol par annexe,
 - * et d'être implantées à moins de 20 mètres de la construction d'habitation existante,
 - * au maximum deux annexes (hors piscine et son local technique enterré) pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLU.

La construction principale à laquelle est rattachée l'annexe se situe sur le même terrain mais peut être classée dans une zone du PLU différente.

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.2.2 Dans le secteur Nce

Sont autorisés sous conditions :

- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement et au paysage.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.
- Les constructions à usage forestier ne sont autorisées que dans la mesure où leur implantation ne gêne ni le maintien, ni la fonctionnalité des corridors écologiques.
- Les installations ou aménagements nécessaires à la protection contre les risques naturels et à la gestion des milieux, à condition de préserver la qualité des sites et des paysages.
- Les constructions ou installations nécessaires aux activités d'accueil du public ou aux activités scientifiques justifiées par l'étude ou la découverte des milieux naturels, dans la mesure où leur implantation s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié pour le maintien / la confortation du corridor écologique (préservation de la qualité des sites et paysages, attention portée aux conditions de passage de la faune...).

1.2.3 Dans le secteur Ngd

Sont autorisés

- les changements de destination dans la mesure où ils ne remettent pas en cause :
 - * la conservation des qualités d'insertion dans le paysage traditionnel du parc qui accompagne les constructions par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements, un traitement inapproprié de l'insertion au site (respect paysager du grand domaine, des points de vue et des perspectives, de la topographie naturelle, valorisation de la présence de l'eau, etc.),
 - * et la qualité architecturale des bâtiments existants.
- les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à la gestion de la propriété bâtie et de son parc et à condition que celles-ci :
 - * ne conduisent pas à une extension supérieure à 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent du PLU ou à 80 m² d'emprise au sol,
 - * et ne remettent pas en cause la conservation des qualités paysagères du parc et la qualité architecturale des bâtiments existants.

1.2.4 Dans le secteur Nf

Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics des aires de stationnement périphériques au centre historique dans la mesure d'une bonne intégration urbaine, paysagère, patrimoniale et environnementale.

1.2.5 Dans le secteur Nj

Sont autorisés sous conditions les abris de jardin :

- d'une surface de plancher maximale inférieure ou égale à 5 m²,
- et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 2,5 m,
- et d'être démontable et réversible (pas d'imperméabilisation des sols),
- et d'un seul abri de jardin par parcelle de jardin cultivée.
- et, par ensemble de plusieurs parcelles cultivées, la recherche de cohérence et d'homogénéité des abris est imposée (matériaux, couleur)

1.2.6 Dans le secteur Nagp

Sont autorisés aménagements et équipements techniques de type aires de grand passage pour le stationnement et l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels et exceptionnels sous conditions :

- de leur bonne intégration à l'environnement et au paysage,
- et du respect des règles d'aménagement définies par le décret en vigueur relatif aux aires de grands passages.

1.2.7 Dans le secteur Ntlf

Sont autorisés les constructions et aménagements nécessaires aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage sous conditions :

- de leur bonne intégration à l'environnement et au paysage,
- et du respect des règles d'aménagement définies par le décret en vigueur relatif aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage,
- et qu'ils ne soient dédiés exclusivement qu'à de l'habitation.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions :

- n'est pas réglementé en zone N et secteur Nagp,
- ne peut excéder 2% de la superficie du terrain en secteur Nj,
- ne peut excéder 10 % de la superficie du terrain en secteurs Nce, Ngd et Ntfl.

3.1.2 Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Dispositions générales

- La hauteur des constructions à vocation forestière n'est pas réglementée.
- En secteur Ngd, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

3.2.2 Dispositions particulières

- Une hauteur peut être imposée pour la préservation des vues identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- La hauteur des annexes aux constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout du toit ou 5 mètres à l'acrotère.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - * dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2,
 - * ou dans le prolongement de la construction existante.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Les constructions et installations doivent respecter un retrait au moins égal à :
 - * 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A1,

- * 75 mètres le long des routes départementales 1330 et 1017,
- * 25 mètres des autres routes départementales.
- Ce retrait ne s'applique pas :
 - * aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - * aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - * aux réseaux d'intérêt public,
 - * aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de services et les aires de stationnement situées sur le réseau routier,
 - * à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3.2 Dans les autres cas

- 3.3.2.1 Dispositions générales
- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, une distance minimum de 5 mètres devra être respecté par rapport à l'alignement.
 - b) Dispositions particulières
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - * dans le respect des dispositions générales,
 - * ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser) :
 - * Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
 - Dans les autres cas :
 - * Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
- Dans tous les cas, en cas de retrait : une distance minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives doit être respectée. Cette distance est mesurée horizontalement entre tout point du bâtiment et tout point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
 - * dans le respect des dispositions du 3.4.1,
 - * ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Non réglementée.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec les constructions environnantes existantes et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans cet espace naturel et forestier. Il convient d'éviter de construire sur les lignes de crêtes, en fond de vallée ou dans des paysages très ouverts (sans haie ni bosquet).

4.2 Traitement des façades

- Pour l'ensemble des constructions :
 - * Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
 - * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - * L'aspect brillant et réfléchissant est interdit.
- Pour les constructions, hors celles destinées à l'exploitation forestière : les différentes façades des constructions principales et des constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Pour les seules constructions destinées à l'exploitation forestière : l'emploi de teintes foncées est à privilégier.
- Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.
- Les bâtiments doivent être construits en matériaux durables et de qualité. Ces matériaux doivent respecter la nature et la qualité de l'environnement existant.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façades surabondants, les associations de matériaux hétéroclites sont interdits.

4.3 Traitement des percements

- Pour les constructions existantes, hors constructions destinées à l'exploitation forestière : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

4.4 Traitement des toitures

- Pour les constructions destinées à l'exploitation forestière :
 - * Une distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments ; façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
 - * L'emploi de tons mats et de teintes foncées est à privilégier.
- Pour les autres constructions : les toitures (textures, couleurs) doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation, hors annexes :
 - * Les toitures des constructions doivent être à deux versants en petites tuiles de terre cuite de ton brun vieilli.
 - * L'inclinaison des toitures des constructions doit être au minimum de 30°.
 - * Les toitures terrasses, les toitures à plus de deux versants ou à un versant sont autorisées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
 - * Les teintes de la toiture doivent faire référence aux matériaux traditionnels du bâti environnant (teinte ocre rouge des tuiles...). En site isolé, une toiture sombre et d'aspect mate est à privilégier, en excluant le noir pur et l'anthracite.
- Pour les extensions et les annexes des habitations existantes : un traitement harmonieux avec la construction d'habitation existante est une bonne intégration à l'environnement bâti et paysager sont à rechercher.

4.5 Traitement des clôtures

4.5.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, hors portails et portillons, sur voies et emprises publiques, ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. La hauteur des portails et portillons est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures, portails et portillons compris, sur limites séparatives, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies et emprises publique doivent être composées :
 - * soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètres qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ;
 - * soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc.), doublé ou non d'éléments végétaux ;
 - * soit s'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ;
 - * soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.5.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions destinées à l'exploitation forestière ne sont pas réglementées hors secteur Nce où seules sont autorisées les clôtures agricoles.
- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

5.1.1 Dispositions générales

- Les volumes doivent s'adapter au relief du terrain. Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction, en vue d'en dissimuler un niveau ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol sont interdites.
- La marge de retrait par rapport à l'alignement, si elle existe, doit être majoritairement réalisée en pleine terre et plantée de végétaux adaptés à la superficie de l'emprise disponible afin d'assurer leur bon développement et de préserver les éléments bâties.
- Le tracé des espaces de circulation automobile est conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Un traitement perméable des dessertes piétonnes doit être réalisé à l'aide de toute technique le permettant (stabilisé, dallage, pavage, béton poreux...).
- Pour l'ensemble des constructions, hors celles destinées à l'exploitation agricole :
 - * D'une manière générale, le caractère naturel et le paysagement des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare...
 - * Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre sont préférentiellement enterrées ou masquées par des haies vives, des arbres et implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

5.1.2 Dispositions particulières

- Dans les secteurs Ngd et Nftl, il est demandé un renforcement de la protection végétale a minima sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite séparative : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies.
- Cette périphérie végétale est portée à 10 mètres pour le secteur Nagp.

5.2 Protection des plantations existantes

- La protection des plantations et des arbres existants de moyen et grand développement est exigée, sauf si leur abattage est rendu nécessaire par leur état sanitaire.
- Toute construction neuve, de résidence principale ou annexe, et aménagements devront être réalisés avec une marge de recul de 5 mètres par rapport au pied de l'arbre pour protéger le développement racinaire.
- En l'absence de solutions alternatives, l'abattage est autorisé dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement, ou bien d'établissement d'un accès.
- Dans le cas de l'abattage d'un ou plusieurs sujets rendu nécessaire par un projet de construction neuve ou par des travaux sur des constructions existantes (extension, réhabilitation, rénovation, surélévation, isolation...), il est exigé la replantation : 1 sujet abattu = 1 sujet replanté de même taille et port à l'âge adulte que le sujet supprimé.

5.3 Traitement paysager des aires de stationnement

- Les aires de stationnement extérieures de plus de 3 places doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plate-bande engazonnée et plantée d'arbustes et d'arbres de moyen et grand développement...) de manière à les diviser et à créer des écrans plantés pour les masquer depuis les voies publiques.
- Pour les nouvelles aires de stationnement et celles requalifiées à l'occasion d'un projet, à partir de 3 places, elles doivent être aménagées avec des revêtements perméables, semi-perméables et être végétalisées
- Les dispositions du 5.3 ne s'appliquent pas au stationnement des engins forestiers.

5.4 Espèces végétales

- En plus de leur fonction d'agrément, les espaces verts sont considérés comme participant au développement de la biodiversité en ville. Le choix des essences végétales peut se référer à la plaquette éditée par le CAUE de l'Oise, jointe en annexe du règlement. Dans ce sens sont recherchés :
 - * un choix des essences en fonction de la nature des sols, de la disponibilité en eau, de l'exposition et de la taille du terrain,
 - * des aménagements paysagers conjointement des strates herbacées, arbustives et arborées,
 - * des plantations composées d'essences locales diversifiées en portant une attention aux espèces mellifères, comestibles et fruitières... Les essences exogènes invasives sont proscrites.
- De manière exceptionnelle, afin de pérenniser les spécificités de certains jardins historiques présent sur la commune, des essences exotiques caractéristiques de ces sites paysagers pourront être admises.

5.5 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementée.

Article N6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- En cas de changement de destination : il doit être aménagé, le cas échéant, le surplus de places nécessaires à la nouvelle destination.
- Pour tout projet et destination accepté sur la zone, les aires de stationnement et de manœuvre doivent être proportionnées aux trafics générés et permettre, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stockage et l'évolution de tous les types de véhicules engendrés par l'opération envisagée.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules motorisés correspondant au besoin des constructions et installations, il est exigé au moins :

Destinations / sous-destinations	Normes
Logement	Il doit être réalisé au minimum pour les constructions : - à vocation de logement : 2 places de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 10 logements
Hébergement hôtelier et touristique	Il doit être réalisé au minimum : - 1 place par chambre.
Restauration	Il doit être réalisé au minimum : - 1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Il doit être réalisé au minimum : - 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Il doit être réalisé au minimum : - 1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher. Pour la sous-destination établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, il doit être réalisé au minimum : - 1 place par tranche de 25 m ² de surface de plancher. Pour la sous-destination salles d'art et de spectacle, il doit être réalisé au minimum - 1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher.

- Le stationnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementé.
- Le stationnement des véhicules nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et les aires d'évolution doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
- Les aires de stationnement doivent être en revêtement perméable et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés pour les nouvelles constructions principales uniquement

6.3.1 Dispositions générales

- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3.2 Dispositions particulières

- Le stationnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière n'est pas réglementée.

Équipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Voir prescriptions communes aux zones.

Article N8 : Desserte par les réseaux

- Voir prescriptions communes aux zones.

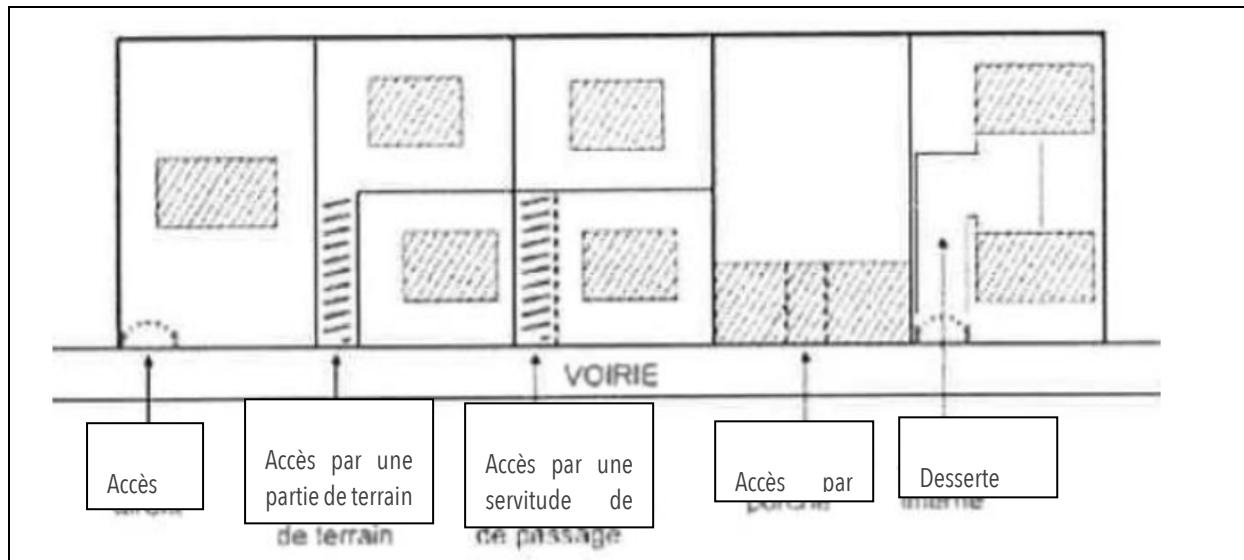
TITRE VI – ANNEXES

Lexique

A

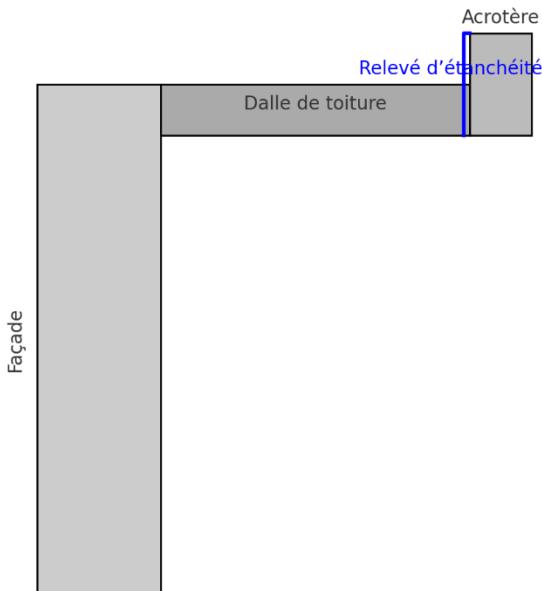
Accès :

Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les personnes et les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée la construction depuis la voie de desserte, qu'elle soit publique ou privée.



Acrotère :

Muret en béton ou en maçonnerie, placé en prolongement du plan vertical de la façade, couronnant généralement une terrasse ou une toiture constituant un rebord, voire un garde-corps, et souvent destiné à recevoir les relevés d'étanchéité.

**Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :**

La sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... On y trouve également les salles de sport privées, les spas...

Affouillement :

Désigne tous travaux de creusement, d'excavation ou de décaissement du sol pour extraire des terres ou matériaux, ayant pour effet de modifier le niveau du sol par déblai.

Dans le cas des affouillements dont la profondeur excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, tous travaux de remblai ou de déblai sont soumis à permis d'aménager, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une construction nécessitant un permis de construire, en application des dispositions de l'article R.421-19 k du code de l'urbanisme.

Alignment :

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique au droit des terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans les emplacements réservés.

Annexes :

Sont considérées comme annexes les locaux accessoires contigus ou non à la construction ou au bâtiment principal, non destinés à l'habitat ou à une activité commerciale ou professionnelle, tels que : celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, réserves, etc. Les annexes ont des caractéristiques volumétriques très nettement inférieures à celles des bâtiments principaux.

Arbres de haute tige :

Est considéré comme arbre à haute tige, un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

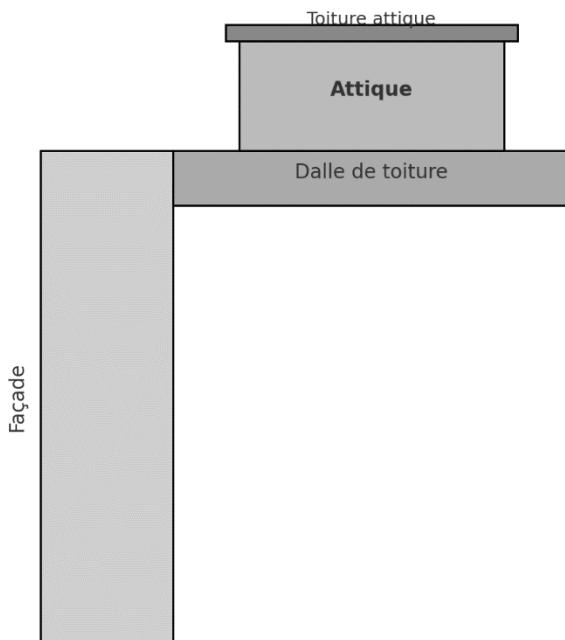
- Présente une hauteur supérieure ou égale à 2,50 mètres lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure à 12 mètres.

Artisanat et commerce de détail :

Cette sous-destination inclut l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

Attique :

Niveau supérieur d'un bâtiment construit en retrait d'au moins un plan de façade (celui donnant sur la voie ou emprise publique).

**Autres équipements recevant du public :**

Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalents, les aires d'accueil des gens du voyage.

B**Baie :**

Ouverture située dans un mur assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue des pièces ou volumes de la construction. La baie comprend généralement un châssis vitré dénommé le plus souvent « fenêtre ».

Ne constitue pas une baie : une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ; une porte non vitrée. En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiments contigus :

Bâtiments dont les corps ou les éléments sont attenants de manière substantielle.

Bâtiments non contigus : Bâtiments dont les corps ou les éléments ne sont pas attenants.

Bureau :

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

C**Centre de congrès et d'exposition :**

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend notamment les centres et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

Cinéma :

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Coefficient d'emprise au sol :

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain d'assiette de la construction. Il s'applique à la parcelle ou l'unité foncière, sur la totalité du terrain à l'occasion de toute demande d'autorisation d'occupation et d'utilisation des sols.

Comble :

Partie située en totalité sous la toiture, ou volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment ou encore étage supérieur d'un bâtiment correspondant à ce volume sous toiture. Un comble peut être à un ou plusieurs versants. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, le niveau comble noté « C » ne peut recevoir qu'un seul niveau habitable.

Commerce de gros :

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

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

Construction principale :

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Côte NGF :

Côte altimétrique établie en référence au Nivellement Générale de la France.

D**Démolition :**

Constitue une opération de démolition, au sens des dispositions des articles R421-27 et R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux qui impliquent la démolition totale d'un bâtiment ou la démolition d'une partie substantielle de celui-ci et le rendant inutilisable.

E**Eaux pluviales :**

Eaux météoriques ou eaux issues des précipitations atmosphériques. En urbanisme, eaux interceptées par une surface (toiture, voirie, jardin...), assimilées aux eaux de ruissellement.

Eaux vannes :

Eaux provenant des cuvettes des WC nécessitant un traitement d'épuration.

Eaux usées :

Ensemble des eaux domestiques provenant des appareils sanitaires et des cuisines : les eaux usées industrielles font l'objet de mesures particulières de décontamination d'épuration ou de traitement.

Égout du toit :

Ligne basse d'un pan de couverture, par où se déverse, hors du bâtiment, le ruissellement des précipitations, généralement dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise publique :

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes...

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, est la surface délimitée horizontalement par la projection verticale sur le sol des volumes hors œuvre (murs extérieurs compris) des constructions ou bâtiments. Elle est définie par un coefficient d'emprise qui déterminera le rapport entre surface construite et surface de la parcelle ou du terrain support de la construction ou bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les constructions ou parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 m par rapport au terrain existant, comme les terrasses ;
- Les débords de toiture inférieurs à 30 cm ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les piscines non couvertes ;
- Les aires de stationnement perméables.

Entrepôt :

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centers de données.

Équipement public ou privé d'intérêt collectif :

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- Les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)
- Les équipements d'infrastructures (réseaux, aménagements au sol et en sous-sol).

Équipements sportifs :

La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêt collectif destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Espace boisé classé (EBC) :

Il s'agit d'une protection édictée par le PLU pour conserver ou créer des espaces boisés (forêts, bois, parc, plantations isolées ou en alignement...) opposable aux tiers. Le classement en « EBC » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable. Les « EBC » sont réglementés par les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Espace de pleine terre :

Espaces libres non bâties ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Espaces verts :

Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit...

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitalier, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui, s'il n'est pas lié à une demande de permis de construire, doit faire l'objet d'une demande de permis d'aménager lorsque sa superficie est supérieure ou égale à deux hectares et sa hauteur excède 2 mètres (article R.421-19 k du code de l'urbanisme).

Exploitation agricole / activité agricole :

La sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions et installations concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Exploitation forestière :

La sous-destination forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale, et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Sont considérées des constructions et aménagements existants celles n'excédant pas 15% de la surface de plancher initiale.

F**Façade :**

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

Faîte :

Élément supérieur de jonction entre les différentes parties composant la couverture d'une construction.

H**Hauteur** :

Elle est mesurée depuis le point le plus haut de la construction ou partie de construction considérée (faîte, égout de toit, mat, clôture...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes...), par rapport à la moyenne de l'altitude du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Hauteur de façade :

La distance mesurée entre le point le plus bas de la construction et le point le plus élevé, soit le sommet de l'acrotère (toiture terrasse), soit la jonction toiture – sommet du mur (parfois appelée « égout du toit »).

Hébergement :

La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

La sous-destination recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Hôtel et autre hébergement hôtelier et touristique :

Ces deux sous-destinations recouvrent les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- Les résidences de tourisme,
- Les villages résidentiels de tourisme,
- Les villages et maisons familiales de vacances,
- ...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

I**Implantation :**

C'est le positionnement des bâtiments projetés sur le terrain d'assiette de la ou des constructions, mentionnant notamment les limites du terrain (limites avec la ou les voies, limites séparatives latérales ou de fond de propriété).

Industrie :

La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations des transformations ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Établissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à une procédure d'enregistrement, un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

L**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.

Local accessoire :

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité relèvent de cette sous-destination.

Logement :

La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaires, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes, tiny-house) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article R324-13 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4^o de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Logement locatif social :

Constituent les logements locatifs sociaux les logements suivants : logements appartenant à un organisme HLM, logements conventionnés, logements de foyer de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants, les logements du parc privée faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative.

Lotissement :

La division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâties.

Lucarne :

Croisée ou châssis en saillie sur la pente d'un toit de bâtiment pour donner du jour à l'espace sous comble.

O**Opération d'aménagement d'ensemble :**

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concertée (ZAC), de permis d'aménager.

P**Parcellaire :**

Réunion ou assemblage de parcelles formant le support du PLU : plan cadastral constitué de l'assemblage des parcelles de la commune.

Parcelle :

Les parcelles figurent sur le cadastre ; elles sont associées à un titre de propriété identifié par un numéro. Plusieurs parcelles contigües et appartenant à un même propriétaire constituent une unité foncière.

Pignon :

Mur ou façade, ou partie de la façade, dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à un ou deux pans. S'oppose au mur principal, donnant généralement sur la voie ou la rue. Cependant, la façade principale des constructions anciennes peut être un mur pignon.

Place commandée :

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

Pleine terre :

Espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales (espaces verts par exemple).

R**Restauration :**

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Retrait :

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction, balcon compris.

Ruine :

Une ruine désigne une construction ou un bâtiment partiellement ou totalement effondré, inutilisable, **et** non habitable en l'état, en raison de son état de délabrement avancé. Une ruine a perdu tout ou partie de sa structure, de sa toiture ou de ses fonctions essentielles (murs porteurs, escaliers, planchers...).

S**Saillies :**

Parties de la construction en débord par rapport à la façade (corniche, balcon, toiture, etc.).

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Servitude d'utilité publique :

Charge limitant les possibilités d'utilisation d'une propriété, d'un terrain, d'une construction, fondée sur la préservation de l'intérêt général. Elle s'exerce indépendamment des dispositions d'urbanisme issues du règlement du PLU.

Sol naturel existant avant les travaux :

Niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet de l'autorisation, avant affouillement ou exhaussement.

Surface de plancher :

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre calculée à partir du niveau intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des logements collectifs.

T**Terrain (= unité foncière) :**

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à une même propriétaire ou à une même indivision.

Terrain existant :

Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la demande d'autorisation, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

Terrain ou unité foncière :

Îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

V**Voies ou emprises publiques :**

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

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

Voies :

Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présents règlement :

- Les voies publiques, correspondant aux voies appartenant au domaine public de l'État des départements et des communes, affectées aux besoins de circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées ;
- Et les voies ouvertes au public, correspondant aux voies ouvertes à la circulation automobile dès lors qu'elles permettent le passage ordinaire des véhicules assurant une mission de service public ou d'intérêt public (service de collecte des déchets ménagers, de lutte contre l'incendie...). Son statut peut être privé.

Voies de desserte interne :

Voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions.

Voie en impasse :

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partie d'une autre voie.

Liste des emplacements réservés

Emplacement réservé	Objet	Bénéficiaire	Surface en m ²
ER1	Élargissement de la rue Saint Lazare	Commune	5 998
ER2	Réalisation d'espaces verts route de Saint Léonard	Commune	6 149
ER3a	Création de terrains familiaux, rue de la Bigue	Commune	6 327
ER3b			1 086
ER4	Aménagement d'une voie de circulation douce, Fontaine des Malades	Commune	4 067
ER5	Aménagement d'une liaison douce	Commune	104
ER6a	Poursuite de l'allée piétonnière le long de l'Aunette	Commune	5 652
ER6b			420
ER7	Création d'un parking public dans le cadre du réaménagement de la rue du Haut de Villevert	Commune	155
ER8a	Élargissement de la Chaussée Brunehaut	Commune	1 058
ER8b			98
ER9	Élargissement de l'avenue Clémenceau.	Commune	1315
ER10	Réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	1519
ER11	Élargissement de la rue Haut de Villevert	Commune	143

Fiches-conseil travaux

urbanisme

fiches-conseil travaux



Fiche d'information Urbanisme éditée par la ville de Senlis - 2019 - urbanisme@ville-senlis.fr

Vos démarches



Pourquoi ces informations ?

Comme toutes les villes historiques de France, Senlis est protégée par de nombreuses **réglementations** spécifiques, destinées à **préserver** son patrimoine et à **encadrer** les constructions nouvelles ou les modifications des existantes afin de les **harmoniser** avec ce site remarquable.

Tous les travaux modifiant l'aspect extérieur des constructions et certains intérieurs (centre-ville) feront l'objet d'une **déclaration préalable ou permis de construire** selon le cas auprès de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU).

Des réglementations variées

Selon l'adresse de vos travaux, des réglementations différentes s'appliquent à votre projet de travaux :



- Site inscrit de la vallée de la Nonette,
 - Plan Local d'Urbanisme (PLU) et
 - Site Patrimonial Remarquable (SPR / ancien Secteur sauvegardé).
- Sur de nombreux sites senlisiens l'**Architecte des Bâtiments de France**, représentant départemental du ministère de la culture, émet un avis auquel la ville de Senlis se conforme pour établir votre autorisation de réaliser vos travaux.

Vous conseiller pour vos travaux

Vous souhaitez réaliser des travaux à Senlis, cité historique ayant su préserver son remarquable patrimoine urbain et paysager. Ces pages ont été particulièrement conçues afin de **vous accompagner pas à pas** dans vos projets, dans le centre historique de la ville ou dans l'un des quartiers de Senlis, qui composent le paysage si particulier de votre ville.

Quelles informations trouver ?

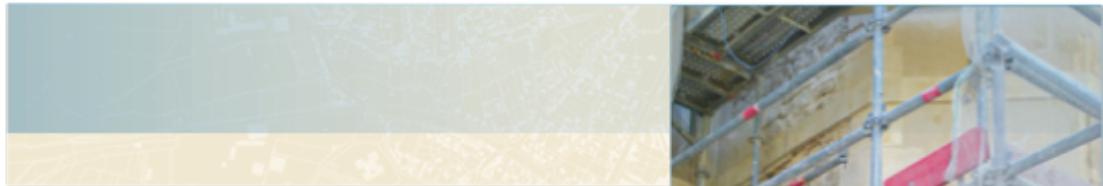
Vous trouverez les informations sur les **démarches à entreprendre** auprès de la Ville de Senlis pour **obtenir vos autorisations préalables** à la réalisation de vos projets de travaux et tous les **conseils indispensables** à leur conception afin qu'ils répondent aux attentes des différents règlements d'urbanisme de Senlis.

La Ville vous accompagne dans vos projets de travaux...

La Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU), service municipal en charge de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation de travaux, vous accompagne à toutes les étapes de votre démarche en vous exposant :

- Les **attentes réglementaires** précises concernant vos futurs travaux
- Le **type d'autorisation adaptée** à déposer en Mairie
- Des **conseils architecturaux et techniques** à l'occasion des permanences de l'architecte conseil de la ville du jeudi matin
- Le **suivi personnalisé** de l'instruction de votre demande d'autorisation de travaux
- Le **contrôle de la conformité** de la réalisation de vos travaux avec l'autorisation délivrée.





Comment débuter votre projet ?

Maintenir la qualité urbaine et paysagère de Senlis requiert l'attention de tous. C'est donc à l'occasion de vos projets de travaux que **vous devez vous interroger sur leur impact futur...**

- Sur votre **habitation**
- Sur les **constructions voisines**
- Et sur le **paysage de votre rue**



Les 4 règles d'or pour un projet réussi...

1 Quelle que soit la nature de votre projet de travaux, prévoyez **toujours de conserver les éléments bâtis ou naturels de qualité** du site (architecturale, patrimoniale, historique, paysagère), après les avoir identifiés.

2 Quelle que soit l'importance de votre projet, **favorisez son intégration et son harmonisation avec le contexte existant** afin d'éviter les ruptures brutales de styles, de formes, de couleurs.

3 Quel que soit votre projet entourez-vous des **conseils d'un professionnel spécialisé** dans le domaine de vos futurs travaux, architecte, paysagiste, artisan, CAUE, et **contactez en amont de votre réflexion la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (DAU)** afin de constituer votre dossier de demande d'autorisation de travaux le plus précis et le plus complet possible.

4 **Privilégiez toujours les matériaux traditionnels et les mises en œuvre locales** pour vos projets de travaux senlisiens.

Fiche d'information Urbanisme éditée par la ville de Senlis - 2019 - urbanisme@ville-senlis.fr

Votre autorisation

DÉCLARATION PRÉALABLE (DP)

- Créer une surface de plancher supérieure à 5 m² mais inférieure ou égale à 20 m²,
- Réaliser une extension d'une habitation existante, comprise entre 20 et 40 m², à condition que la superficie totale de la construction n'excède pas 170 m² in fine,
- Réaliser une construction de moins de 2 m² mais supérieure à 12 m de hauteur,
- Changer la destination de locaux (sans modification de façade ou intervention sur les structures porteuses),
- Édifier ou modifier une clôture,
- Modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment (ravalement, devanture, toiture, fenêtre...),
- Couper ou abattre un arbre,
- Faire des exhaussements et des affouillements des sols,
- Divisions ou lotissements non soumis à permis d'aménager (division de terrain sans voie, espace ou équipement commun)

Délai d'instruction * : 2 mois

Au délai d'instruction de droit commun d'1 mois s'ajoute un délai d' 1 mois pour permettre la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France sur le site inscrit de la Vallée de la Nonette qui couvre la totalité de la commune.

PERMIS DE CONSTRUIRE OU D'AMÉNAGER (PC ET PA)

- Créer une surface de plancher supérieure à 20 m² (hors extension)
- Réaliser des travaux sur les immeubles inscrits monument historique
- Changer la destination de locaux tout en modifiant la façade ou les structures porteuses
- Modifier le volume d'un bâtiment et percer ou agrandir une ouverture sur un mur extérieur
- Créer un lotissement comprenant une voirie de desserte interne ou des espaces communs
- Créer des aménagements situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques (par exemple, création d'une voie, travaux modifiant les caractéristiques d'une voie, création d'un espace public).

Délai d'instruction * :

- **3 mois** pour les maisons individuelles

- **4 mois** dans les autres cas

Dans le site patrimonial remarquable ou dans le périmètre de protection d'un monument historique, le délai maximal d'instruction est de **4 mois**.

- Le délai est porté à **5 mois** pour un Établissement Recevant du Public (ERP) ou pour un bâtiment inscrit monument historique.

*** Ces délais incluent la consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France et des autres services extérieurs.**

Attention, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :

- Pour vous avertir qu'un autre délai est applicable afin de permettre la consultation d'autres services
- Pour indiquer qu'il manque des pièces à votre dossier. Le délai d'instruction est alors reporté à la date de réception des compléments.

Si votre dossier est incomplet, vous disposez d'un délai de **3 mois** pour le compléter.

de travaux

PERMIS DE DÉMOLIR

Un permis de démolir est nécessaire pour tout travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction. Si votre projet est soumis à un permis de construire ou un permis d'aménager, la déclaration des démolitions y est incluse, évitant ainsi le dépôt d'un permis de démolir.

Délai maximal d'instruction : 3 mois

ATTENTION : LE DÉPÔT D'UN PC OU D'UNE DP NE DISPENSE PAS D'OBTENIR D'AUTRES AUTORISATIONS OBLIGATOIRES.

- **Une autorisation préalable d'un dispositif ou d'un matériel supportant de la publicité, une préenseigne ou une enseigne**

Elle est nécessaire pour toute installation, remplacement ou modification d'un dispositif ou d'un matériel du type décrit dans son intitulé.

Délai maximal d'instruction : 2 mois

- **L'autorisation de construire d'aménager ou de modifier un Établissement Recevant du Public (ERP).**

Elle est nécessaire pour créer, modifier ou mettre aux normes un ERP ainsi que pour vérifier la compatibilité du projet avec les règles d'accessibilité et de sécurité.

En fonction des travaux prévus, ce dossier peut être à déposer en parallèle d'une déclaration préalable (elle est cependant comprise dans le dossier de permis de construire).

Délai maximal d'instruction : 4 mois

- **Une demande d'autorisation d'occupation du domaine public (AOT)** si le projet prévoit par exemple l'installation d'une terrasse avec ou sans emprise au sol, d'un étalage ou encore d'un chevalet devant la boutique.

Après obtention
de l'autorisation d'urbanisme
et avant de commencer
des travaux,
Il est obligatoire :

- **d'afficher l'autorisation sur le terrain**

- **de faire une déclaration d'ouverture de chantier (pour les PC et PA)**

À l'achèvement des travaux,
Il est obligatoire de faire
une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Elle permet d'attester la conformité des travaux réalisés avec le projet décrit dans l'autorisation accordée.

Fiche d'information Urbanisme éditée par la ville de Senlis - 2019 - urbanisme@ville-senlis.fr

172

Ville de Senlis - PLU - Règlement écrit - atopia

Fiche urbanisme
Ville de Senlis
n°1 / 10

Les couvertures



Quels travaux concernés ?

À l'exception de travaux d'entretien minimalistes comme le remplacement d'une gouttière, d'une descente pluviale, la réfection d'un solin en mortier ou le remplacement de quelques tuiles ou ardoises, pour lesquels vous pouvez interroger la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, tous vos travaux de couverture devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans la majorité des cas. Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de votre bien immobilier.

Consulter la page
« Votre autorisation de travaux ».



Rappel historique

La couverture de terre cuite constitue le mode de couvrement dominant de Senlis depuis la création de la cité. Plate et de petites dimensions dès les origines, à recouvrement mécanique à partir du milieu du XIX^e siècle, sa teinte d'ocre marron domine le paysage de la ville, alors que l'ardoise, matériau non local, couvre essentiellement les monuments classiques et les maisons de maîtres du début du XX^e siècle.



Les conseils de l'architecte

Dans la majorité des cas vous réutiliserez le même matériau de couverture et ses détails de mise en œuvre spécifiques déjà en place sur votre couverture. Cependant, la réfection d'une couverture de construction ancienne peut vous conduire à changer le matériau existant pour restituer celui correspondant à la période de construction et au style architectural de celle-ci. La tuile et le zinc devront être choisis dans une gamme de finition patinée et vieillie afin de s'intégrer dans le paysage des toitures existantes et les matériaux synthétiques modernes seront à proscrire.



Un exemple...

Une tuile plate petit moule traditionnelle (60 à 80 tuiles par mètre carré) pourra vous être demandée afin de remplacer une tuile à emboîtement mécanique sur une maison construite avant le milieu du XIX^e siècle. Dans ce cas, le faîtage et les arétières seront réalisés avec une finition locale d'embarrures et crêtes de cog traditionnelles.

À joindre à votre dossier de demande de travaux

- Un plan coté de votre toiture à l'échelle de 1 centimètre par mètre représentant également les éventuelles lucarnes, châssis de toit, souche de cheminée.

- Des photographies des versants de toiture permettant de clairement identifier le matériau de couverture existant.

Lucarne, châssis de toit & souche



Quels travaux concernés ?

Tous les travaux modifiant l'aspect extérieur de ces ouvrages devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans la majorité des cas. Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de votre bien immobilier.

Consulter la page
« Votre autorisation de travaux ».



Rappel historique

Peu habités avant la fin du XIX^e siècle, les combles présentaient de rares ouvertures en toiture sous forme de lucarnes de charpente adaptées à leurs usages (à capucine, à fronton courbe ou triangulaire, fourragère), et exceptionnellement de pierre. Les châssis de toit (tabatière 52 x 37 cm, à la parisienne 95 x 75 cm) font leur apparition à la fin du XIX^e siècle. Ils se généralisent au siècle suivant, notamment sous l'effet conjugué de l'augmentation de la pression foncière et des progrès techniques, afin d'éclairer les combles et de les rendre habitable. La souche de cheminée traditionnelle senlisienne en brique présente trois rangs décalés formant son couronnement.



Les conseils de l'architecte

Dans le cas de lucarnes existantes, anciennes ou de qualité, vous privilégiez leur conservation en les restaurant. Leur façade de charpente ainsi que la croisée (fenêtre) seront vernies ou peintes en tons de marrons foncés lorsque celle-ci est couverte de tuiles et en gris foncés pour une couverture en ardoises. Si la création de lucarnes est envisageable, celle-ci devra s'accorder avec le style architectural de la construction, le matériau et les dimensions de la toiture. Les châssis de toit pourront être remplacés dans des dimensions similaires à l'existant mais limitées à 1 m². Leur création doit être harmonieusement proportionnée à l'importance de la toiture à équiper et ils ne présenteront pas de volet extérieur. Les souches de cheminée, notamment celles de brique, seront rénovées afin de maintenir le paysage traditionnel des toitures de la ville.



Un exemple...

Dans le centre-ville historique, la création de châssis de toiture visibles depuis la voie publique n'est pas autorisée par le règlement du Site Patrimonial Remarquable.

À joindre à votre dossier de demande de travaux

- Un plan coté de votre toiture à l'échelle de 1 centimètre par mètre représentant également les éventuelles lucarnes, châssis de toit, souche de cheminée.
- Des photographies des versants de toiture à modifier.

Pour toute nouvelle lucarne : une élévation avant et après travaux de la façade de la construction et une coupe sur la lucarne.

Fiche urbanisme
Ville de Senlis
n°3 / 10

Les ravalements de façades



Quels travaux concernés ?

A l'exception de travaux d'entretien comme le lavage d'un soubassement ou le rejoignoiement de quelques moellons en pied de mur, pour lesquels vous pouvez interroger la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, tous vos travaux de maçonnerie et de ravalement devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans la majorité des cas. Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de votre bien immobilier.

[Consulter la page « Votre autorisation de travaux ».](#)



Rappel  **historique**

Idéalement située dans un bassin géographique riche en matériaux de construction, Senlis présente une majorité de façades anciennes réalisées en moellons irréguliers, liés de terre et enduits originellement au plâtre local afin de protéger ce liant fragile. Certaines façades classiques nobles sont, elles, constituées de pierre de taille calcaire plus ou moins calibrée. La généralisation de l'enduit de ciment à la fin du XIX^e siècle et l'engouement pour un retour au style médiéval des années 1950 ont profondément modifié l'aspect des façades senlissoises en favorisant le ravalement à pierres vues, usage plutôt rural. Le badigeon réalisé à partir de la terre jaune du sous-sol de la ville harmonisait de blond les façades mêlant la pierre de taille ocre et l'enduit de plâtre et se voit improprement détrôné pour le ton de blanc cassé, qui envahit les villes à partir des années de l'entre-deux-guerres.



Les conseils de l'architecte

Les modalités de votre futur ravalement s'inscrivent dans un objectif de respect de l'authenticité du style architectural originel de votre bâti. Selon sa période de construction et l'état de conservation et d'authenticité de ses façades, vous devrez évaluer la qualité patrimoniale du ravalement existant et envisager ainsi, selon le cas :

- **Sa conservation et sa réparation**
- **Sa restitution à l'identique**
- **La mise en œuvre d'un ravalement différent en termes de matériau et d'aspect.**

Les matériaux locaux comme la pierre calcaire (carrière de Saint-Maximin par exemple), la brique ocre rouge, le plâtre coupé et la chaux naturelle lissée seront privilégiés. Les nuances d'ocre blond, signature chromatique de la Ville, seront systématiquement choisies dans les nombreuses gammes de fabricants d'enduits et de peinture pour toutes façades de constructions antérieures aux années 1920. Les façades récentes du XX^e siècle en ciment peint et en enduit hydraulique gratté fin pourront recevoir une peinture mate. Le piochage d'un enduit sur une façade ancienne peut également révéler des dispositions architecturales d'une grande valeur patrimoniale (pans de bois sculptés, baies occultées) qu'il conviendra de laisser apparentes en adaptant les travaux envisagés à ces découvertes (vous devrez alors prendre contact avec la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme). Afin de permettre la meilleure intégration possible de la façade dans son environnement, un essai sur site vous sera utilement prescrit avant réalisation définitive.

Les ravalements de façades



Un exemple...

Dans le centre-ville historique, les façades d'une maison ancienne de la période classique (XVII^e et XVIII^e siècles) présentant actuellement un aspect à pierre vue, jointoyée au ciment sur lesquelles subsistent des éléments saillants en pierre de taille, devrait retrouver son ravalement de plâtre coupé et ocre, venant affleurer les parties de pierre taillée (angle des façades, entourages de baies, corniche et bandeau).

À joindre à votre dossier de demande de travaux

- Un reportage photographique minutieux de toutes les façades devant être ravalées ainsi que des zooms particuliers sur les détails de celles-ci devront être joints à votre dossier. Pour les ravalements complexes, des élévations des façades avant et après travaux vous seront demandées.
- Une notice technique ou un devis d'artisan décrivant minutieusement chaque surface à râper ainsi que leurs matériaux actuels et les futures mises en œuvre avec leurs matériaux, finitions et coloris, devront également faire partie de votre demande.



Fiche d'information Urbanisme éditée par la ville de Senlis - 2019 - urbanisme@ville-senlis.fr

Les menuiseries extérieures



Quels travaux concernés ?

À l'exception de travaux d'entretien comme le remplacement de vitrage, d'une serrure, ou d'une remise en jeu, pour lesquels vous pouvez interroger la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, tous vos travaux de menuiserie, devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans la majorité des cas. Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de votre bien immobilier.

[Consulter la page « Votre autorisation de travaux ».](#)

Rappel historique

Issues d'une longue évolution des occultations de baie, les menuiseries extérieures, porte, croisées (fenêtre), contrevent (volet) étaient jusqu'à récemment exclusivement en bois peint. Les surfaces vitrées ont progressivement augmenté avec les progrès techniques dans la fabrication du verre. Les profils donnés à ces ouvrages afin d'évacuer la pluie restent toujours d'actualité (pièce d'appui arrondie, jet d'eau à doucine) même si l'acier et l'aluminium puis le plastique, tendent à dominer la production, en s'éloignant de l'aspect traditionnel de ces ouvrages. Le polychlorure de vinyle (PVC) est d'ailleurs strictement interdit sur toute la commune.



Les conseils de l'architecte

Ces éléments de second œuvre participent fortement à l'aspect de vos façades. Aussi favoriserez-vous la restauration des menuiseries très anciennes présentant des caractéristiques artisanales précieuses comme les fiches à noeuds (ancêtre du gond), l'espagnolette (système de fermeture), verres anciens irréguliers et profils de petits bois (arrondi, turlupet).

Le remplacement de menuiseries s'envisage toutefois, soit en conservant l'aspect actuel de celle-ci, lorsque la menuiserie est authentique mais irréparable, soit en la remplaçant par un modèle compatible avec l'architecture.

Cette dernière devra être réalisée en bois peint et présentera pour les croisées des profils traditionnels anciens et un découpage des carreaux correspondant à l'architecture de la maison. Sur les fenêtres senlissoises postérieures au XVIII^e siècle, ces découpages sont le plus souvent matérialisés par des petits bois.

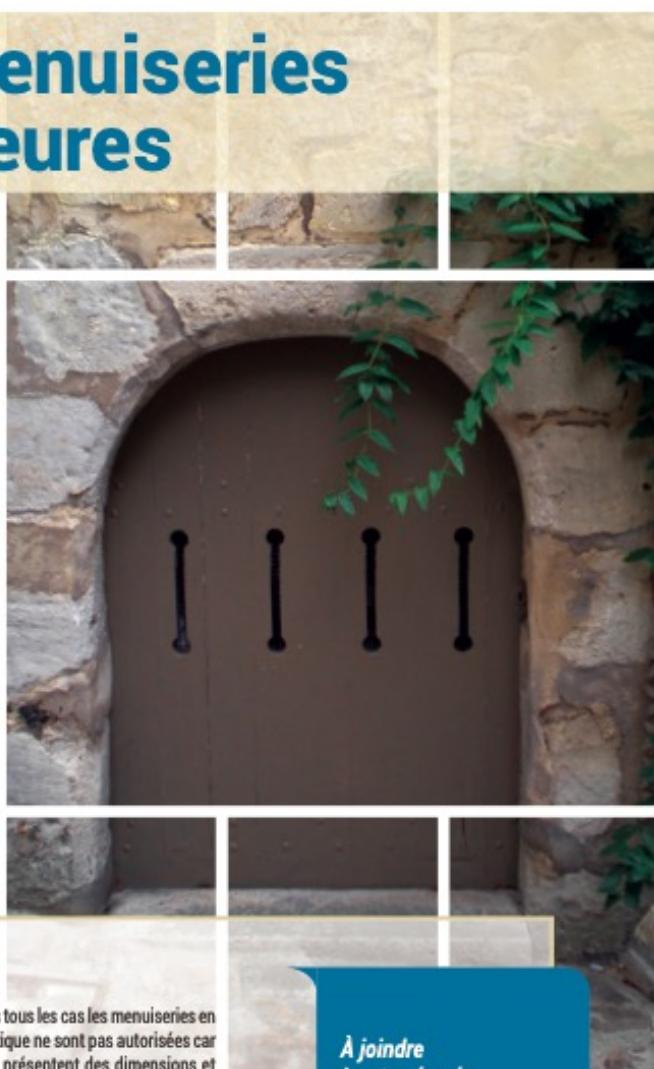


Les menuiseries extérieures



Un exemple...

Dans certains quartiers de la ville urbanisés au milieu du XX^e siècle, la porte d'entrée d'un « pavillon » est généralement réalisée en bois vernis, présentant une partie haute vitrée protégée par une grille défensive en fer forgé ou en fonte moulée d'un style ornemental caractéristique de cette époque. Son maintien et sa remise à niveau par un ensemble de joints, d'une serrure renforcée et de vitrage mince isolant ou sa copie fidèle réemployant les accessoires de style, constituent une alternative préférable à son remplacement par un modèle standard inadapté.



cadres et panneaux traditionnels.

Si les **croisées** et les **contrevents** de constructions anciennes doivent être peints dans un ton de gris clair en milieu urbain, ils seront résolument sombres dans le cas des maisons rurales ou des villas suburbaines. En revanche, les portes seront toujours en bois naturel sombre ou peintes dans des tons foncés traditionnels.

Dans tous les cas les menuiseries en plastique ne sont pas autorisées car elles présentent des dimensions et des profils de montants inadaptés à l'aspect des maisons traditionnelles et leur matériau peu écologique, ne résiste pas à un incendie.

Les **contrevents** (usuellement appelés volets) seront pleins ou semi persiennés à rez-de-chaussée et persiennés dans les étages avec des lames larges à la française.

Les portes s'adaptent au style de la façade en présentant un aspect de planches larges verticales ou de

À joindre à votre dossier de demande de travaux

- Un jeu de photographies des façades concernées par les travaux, ainsi qu'une vue intérieure de chacune des menuiseries à restaurer ou à remplacer et des zooms particuliers sur les détails de celles-ci devront être joints à votre dossier.

- Une notice et des croquis ou plans techniques cotés précis seront à l'échelle de 2 centimètres par mètre, l'aspect des nouvelles menuiseries, en plan, coupe et élévation.

Les ouvrages de serrurerie



Quels travaux concernés ?

À l'exception des travaux de réparation d'ouvrage défectueux, soudure ou scellement dans les maçonneries, pour lesquels vous pouvez interroger la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, tous vos travaux de serrurerie, devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans la majorité des cas. Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de votre bien immobilier.

Consulter la page
« Votre autorisation de travaux ».

Rappel historique

Le fer forgé, en remplaçant progressivement les ouvrages de bois et de pierre sur les terrasses, les balcons et les escaliers, introduit un répertoire utilitaire et décoratif dans l'architecture française, dont les styles successifs caractérisent des formes particulières. Le développement de l'usage de la fonte et de ses motifs moulés, dès la fin du XVIII^e siècle, généralise l'usage de gardes corps et de balconnets composés de motifs floraux, puis géométriques au début du XX^e siècle. La serrurerie française, rarement peinte à l'origine, perpétue cette tradition en revêtant de teintes sombres les ouvrages de fer et de fonte.

À joindre à votre dossier de demande de travaux

- Un jeu de photographies des façades concernées par les travaux et une représentation cotée du modèle d'ouvrage de serrurerie envisagé, ainsi qu'un descriptif précis devront être joints à votre dossier de demande de travaux.

Les conseils de l'architecte



Vous conserverez tous les éléments existants de serrurerie traditionnelle et de fonte décorative présents sur vos façades et en particulier les grilles de défense en fer plein de forte section et les gardes-corps de baies composés d'éléments en fer clavetés.

Si vous souhaitez sécuriser des baies de votre habitation, vous pourrez compléter vos garde-corps par des compléments de serrurerie en fer plein posés entre les tableaux de votre baie et disposés selon des règles de hauteur et d'espacement très précises (renseignez-vous auprès d'un professionnel). Dans le cas d'une création de serrurerie de défense ou de garde-corps destinés à équiper les façades d'une construction existante, veillez à respecter le style architectural de celle-ci en sélectionnant des ouvrages en cohérence stylistique. Ces ouvrages devront être peints en tons foncés traditionnels.

Un exemple...

 Si votre garde-corps en fer ou en fonte ne présente pas une composition ou un positionnement conforme aux normes actuelles de sécurité et que vous souhaitez le sécuriser, celui-ci ne doit pas être modifié ou reposé, mais complété par de nouveaux éléments de serrurerie peints dans une teinte différente du garde-corps authentique afin de ne pas l'associer visuellement avec ce dernier.

Fiche urbanisme
Ville de Senlis

n°6 /10

Les clôtures



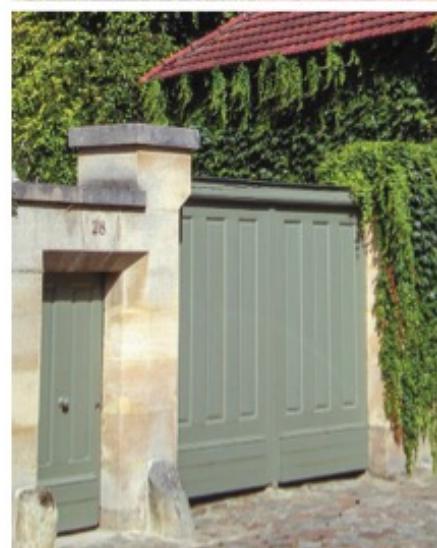
 **Quels travaux concernés ?**

À l'exception des travaux de réparation, soudure de tôles, scellement de portails dans les maçonneries, remplacement minimaliste de couronneries, pour lesquels vous pouvez interroger la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, tous vos travaux de clôture devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans la majorité des cas. Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de votre bien immobilier.

Consulter la page
« Votre autorisation de travaux ».

 **Rappel historique**

Si les modes constructifs des clôtures senlisienne et leurs différents aspects varient selon les périodes de construction et d'urbanisation de la ville, cet ouvrage annonce traditionnellement le style architectural de la construction qu'elle protège. En revanche, la clôture composée d'un haut mur de moellons, apparents dans les faubourgs de la ville, enduits dans son centre ancien, constitue le paysage urbain très caractéristique de Senlis. Les murs bahuts surmontés de grilles de fer, les ganivelles de châtaigniers, les barrières de béton moulé et les grillages souples doublés de haies végétales composent autant de variations paysagères dans les différents quartiers de la ville.



Fiche urbanisme
Ville de Senlis
n°6 /10

Les clôtures





Un exemple...

Dans une rue composée de clôtures en grillage souple de teinte verte à travers lesquelles des haies arbustives se sont développées jusqu'à l'escamoter visuellement, un projet de haut mur recouvert d'un enduit clair n'est pas souhaitable et ne pourra être autorisé car il rompt la continuité de la végétalisation de la rue. Une solution à base de muret bahut de moellons enduits surmonté d'une clôture traditionnelle, menuisée ou de serrurerie ajourée doublée d'une haie plantée pourrait être proposée.



Les conseils de l'architecte

Selon sa qualité, son authenticité et son état sanitaire, vous favoriserez la restauration de votre clôture selon son mode constructif et ses matériaux, afin de conserver l'accord stylistique entre celle-ci et votre maison.

Si vous souhaitez simplement remplacer des éléments comme le portail et le portillon, choisissez une reproduction fidèle de l'existant ou un modèle compatible avec l'ensemble et proscrivez les productions banales utilisant des formes, des matériaux (aluminium, plastique) et des teintes ne s'accordant pas avec le bâti traditionnel senlisien. Lors du remplacement complet de votre clôture sur rue ou de sa création à l'occasion d'une nouvelle construction, inspirez-vous des clôtures structurantes de l'espace urbain de votre rue et complétez la séquence dominante. Vos clôtures mitoyennes devront, dans la plupart des quartiers de la ville et en dehors des murs maçonnisés existants, se composer de grillages souples doublés de haies arbustives d'essences locales afin de maintenir la végétalisation des coeurs d'îlots. Dans la majorité des cas les clôtures sont le plus souvent réglementairement limitées à 1,80 m de hauteur sur l'ensemble de la commune.

[Consulter le Plan Local d'Urbanisme](#)

À joindre à votre dossier de demande de travaux

- Un jeu de photographies des clôtures existantes et du terrain concerné par le projet de travaux
- Une représentation cotée en plan, coupe et élévation à 1 ou 2 centimètres par mètre de la clôture avant et après travaux seront joints à votre demande ainsi qu'un descriptif précis et fiche technique des éléments entrant dans la composition de la clôture.

Les travaux en intérieur



Quels travaux concernés ?

Vous souhaitez réaménager un intérieur, seuls les travaux à l'intérieur d'un immeuble repéré comme étant à conserver sur le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimonial Remarquable devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans la majorité des cas. Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de votre bien immobilier.

Consulter la page
« Votre autorisation de travaux ».



Rappel historique

Le bâti de la ville de Senlis ayant été soumis aux réaménagements successifs consécutifs aux changements des modes de vie de sa population au cours des siècles, les espaces intérieurs présentent communément les stigmates de ces strates historiques superposées. Rarement unitaires, les intérieurs senlisiens, des caves romanes et gothiques exceptionnelles aux greniers de la période classique, recèlent d'innombrables éléments du patrimoine domestique, précieux témoignages des usages anciens.



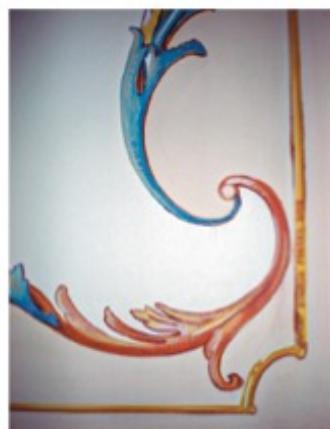
Les conseils de l'architecte

Quel que soit votre projet d'aménagement intérieur dans un contexte patrimonial avéré, celui-ci devra être pensé en conservant en place et en valorisant les vestiges anciens présentant un intérêt historique, artisanal, architectural ou technique. Seront conservés et restaurés les éléments intérieurs suivants : les escaliers, tomettes, dallages et parquets anciens. Les lambris, chambranles de porte et ébrasements moulurés ainsi que les portes de distribution anciennes, les plafonds à la française à rosace ou cartouche, les cheminées et poêles en faïence, etc.



Un exemple...

Certaines pratiques d'aménagement intérieur sont inadéquates aux espaces intérieurs anciens ayant conservé leurs dispositions patrimoniales. La pose d'un faux plafond pour le passage de réseaux ou l'encastrement de luminaires ne peuvent être envisagées sur un plafond présentant une moulure périphérique ou une rosace. De même la dépose de tomettes anciennes au profit d'un carrelage moderne ou la démolition d'une cloison ancienne en pans de bois ne pourront être réalisés dans le centre historique de la ville.





Quels travaux concernés ?

A l'exception de travaux d'entretien comme le remplacement d'une plinthe, une retouche de peinture ponctuelle, la fixation d'un store affaissé, pour lesquels vous pouvez interroger la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, tous vos travaux de devanture ou d'enseigne commerciale, comme le ré-entoilage d'un store, le remplacement d'un vitrage ou la remise en peinture d'une devanture, devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans la majorité des cas.

Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de votre commerce.

[Consulter la page
« Votre autorisation de travaux ».](#)

Rappel  **historique**

Les rez-de-chaussée des constructions anciennes constituant les principales rues commercantes du centre-ville ont été profondément modifiés par l'évolution des pratiques commerciales et les progrès techniques en matière de structures porteuses, en ouvrant très largement leur façade au début du XX^e siècle.

Le percement des façades originelles des rez-de-chaussée et les habillages commerciaux en matériaux rarement traditionnels créent une rupture architecturale entre les étages patrimoniaux et leur soubassement altéré.

La reconquête et l'entretien des linéaires commerciaux d'un centre-ville patrimonial participent de son attractivité.

Les devantures & enseignes

GUIDE SPÉCIFIQUE
+ COMPLET
BIENTÔT DISPONIBLE
POUR CE THÈME



Les conseils de l'architecte

En fonction de l'importance de vos travaux extérieurs et/ou intérieurs, vous composerez votre projet commercial en valorisant les structures et les décors authentiques, voire en les reconstituant, à l'occasion du changement de la devanture, afin de l'adapter au style architectural de la construction dont votre commerce occupe le rez-de-chaussée.

Dans le centre-ville, les devantures peuvent ainsi être installées, soit en léger retrait de la façade entre les tableaux extérieurs de la baie, soit en applique sur la façade, sous forme de coffrages menuisés (ouvrages qui abritait dès la fin du XVIII^e siècle les volets de bois mobiles protégeant la vitrine) surmontés d'une cimaise et d'une corniche.

Des allèges devront éloigner votre vitrine de la chaussée et des montants menuisés de bois ou de métal recouperont les grandes surfaces de vitrage. Les stores aux toiles unies de teintes non vives resteront discrets et les volets de protections seront exclusivement positionnés à l'intérieur de votre commerce. L'ensemble des dispositifs d'enseignes commerciales répondra au Règlement Local de Publicité (RLP) et restera mesuré en termes de dimensions, de composition et de teinte afin de respecter la qualité paysagère patrimoniale de la ville historique.

Les enseignes parallèles à la devanture commerciale seront réalisées en lettres indépendantes positionnées directement sur celle-ci sans fond rapporté. Les enseignes perpendiculaires de dimensions et d'épaisseur réduites seront le prétexte à des compositions décoratives.

D'une façon générale tous les éclairages d'enseignes seront intégrés à la devanture ou particulièrement discrets et les anciens spots sur potence (« spots pelles ») seront démontés.

Afin de permettre la meilleure intégration possible de la façade dans son environnement, un essai sur site vous sera utilement prescrit avant réalisation



Un exemple...

Il est parfois nécessaire de réaliser des sondages exploratoires sur les revêtements commerciaux récents en façade et dans les intérieurs, dont les strates successives vous empêchent d'identifier précisément la nature et l'état des matériaux composants les dispositions authentiques de la construction. Cette opération de « décoffrage » vous sera indispensable pour la conception d'une devanture respectueuse de l'architecture particulière de la construction.

À joindre à votre dossier de demande de travaux

- **Un reportage photographique de la façade complète de la maison concernée par le projet de travaux, des vues de détails de la devanture commerciale existante.**
- **Une représentation du projet dans son contexte, réalisée à partir d'une photo du site permettant de juger de l'impact de la nouvelle devanture devront être joints à votre demande d'autorisation de travaux.**
- **Une coupe verticale sur la devanture devra compléter les documents graphiques usuels.**

Constructions neuves & extensions



Quels travaux concernés ?

Tous vos travaux qu'ils concernent une nouvelle construction ou l'extension de celle-ci, devront faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire dans la majorité des cas. Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de la parcelle considérée.

Consulter la page

« Votre autorisation de travaux ».



Rappel historique

Longtemps contrainte à se renouveler sur elle-même à l'intérieur d'enceintes protectrices successives, Senlis débute son développement urbain en intégrant ses faubourgs et ses hameaux périphériques après le démontage de ses remparts. À la ville classique maintes fois remaniée (XVII^e et XVIII^e siècles) succèdent les constructions hors les murs et leur style éclectique de la fin du XIX^e siècle, puis les « pavillons » de la première moitié du XX^e siècle auxquels succèdent les maisons néorurales des « lotissements » modernes dès les années 1960, toujours d'actualité de nos jours. L'urbanisation de Senlis se poursuit aujourd'hui avec mesure au travers de son futur ÉcoQuartier de la gare, constitué de l'îlot des « Égyptiens » et d'une zone d'aménagement concerté, pour lesquelles une architecture résolument moderne a été composée en puisant dans le répertoire architectural et les matériaux locaux propres à la ville.



Les conseils de l'architecte

Vous souhaitez construire une maison ou réaliser une extension pour votre habitation, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Senlis a été conçu afin de vous orienter vers une expression architecturale résolument « contextuelle », identifiant et s'inspirant des caractéristiques morphologiques du bâti traditionnel local, afin d'harmoniser votre projet avec le contexte senlisien. En effet chaque quartier présente un paysage urbain propre, un « esprit des lieux » particulier constitué du rapport entre les espaces libres et le bâti, l'implantation des constructions, leurs volumes, leur composition architecturale, les matériaux mis en œuvre et leurs teintes de finition. Autant de facteurs qui devront être harmonisés avec ceux préexistants de votre habitation, des maisons voisines, de votre rue et de son quartier. Vous pourrez ainsi envisager la conception d'une architecture d'accompagnement, s'inspirant des dispositions déjà présentes, ou les réinterpréter à l'occasion d'une architecture plus personnelle, créative et mesurée à l'aune du terroir senlisien. Certaines mises en œuvres existantes, mais peu qualitatives ne devront évidemment pas être réitérées dans votre projet.



Constructions neuves & extensions



Un exemple...

Vous veillerez à limiter les différents formats de baies des façades de votre projet. En effet selon la disposition et la fonction de vos futures pièces, la répartition et le format de leurs baies doivent être « réglés » pour garantir l'équilibre harmonieux des « vides et des pleins » des façades. Dans le cas d'une extension, ces nouvelles baies seront avantageusement ajustées aux formats de celles de la maison existante afin de favoriser la greffe de la nouvelle construction.

Le choix d'un architecte-maître d'œuvre est obligatoire pour les personnes morales. Pour les personnes privées, il n'est nécessaire que pour les constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 150 m². Il est cependant vivement recommandé pour assurer la qualité architecturale et paysagère de la construction.

À joindre à votre dossier de demande de travaux

- Votre dossier de demande d'autorisation de travaux de construction devra tout particulièrement développer les documents graphiques permettant d'évaluer l'impact de votre projet sur son environnement immédiat.

- Des vues couleur en trois dimensions représentant la nouvelle construction au milieu de son paysage végétal et bâti devront être produites à partir des points de vues situés sur la voie publique et depuis l'intérieur de votre parcelle.

Glossaire

Allège

Partie du mur (intérieur ou extérieur) située entre le plancher et l'appui de fenêtre.

Arêtier

Ouvrage d'étanchéité entre deux versants qui forment un angle saillant.

Badigeon

Dilution de chaux éteinte (lait de chaux, blanc de chaux), blanche ou colorée, épaisse ou permettant de conserver une certaine transparence, appliquée sur une façade. On parle parfois de peinture à la chaux.

Baie

Percement dans un mur intérieur ou extérieur.

Chambranle

Encadrement de baie de porte, de fenêtre, faisant saillie sur le nu du mur ou de la boiserie, qui reçoit la ferrure de la porte et l'assemblage de l'ébrasement de la baie.

Clavette

C'est une pièce (en l'occurrence en fer) qui a pour fonction de lier en rotation deux pièces.

Crêtes de coq

Ensemble des tuiles faîtières d'un toit ou du chaperon d'un mur.

Croisée

Nom traditionnel des fenêtres clôturant les baies d'une façade.

Contrevent

Élément de second œuvre en bois protégeant du vent et des intempéries la croisée de fenêtre. Pleins ou persiennés selon leur emplacement, ils jouent également un rôle de protection des intérieurs.

Ébrasement

Partie de biais dans l'épaisseur d'un mur d'une baie. L'ébrasement s'arrête aux montants du dormant de la porte ou la fenêtre et peut contenir les volets d'intérieur ou les volets d'extérieur.

Doucine

Moulure ornementale en forme de S, animée par deux courbures de mouvement contraire, l'un convexe, l'autre concave. On la rencontre fréquemment en corniche ou en entablement des constructions.

Embarrure

Relevé de mortier de scellement entre deux tuiles de faîtage.

Espagnolette

Ferrure (tige métallique munie de crochets à ses extrémités) à poignée tournante servant à fermer et à ouvrir les châssis d'une fenêtre.

Faîtage

Ligne horizontale au sommet de la couverture

Jet d'eau

Pièce rapportée sur la traverse basse de la menuiserie (d'un châssis de fenêtre) ayant pour but de rompre le cheminement de l'eau de pluie, et de renvoyer cette eau vers l'extérieur.

Moulure

Élément d'ornementation allongé en saillie et en creux placé sur le nu d'une surface, elle a un rôle à la fois fonctionnel et décoratif.

Turlupet

Petit amortissement (ornement placé au sommet des combles) tourné sous forme de boules et d'anneaux

Nuancier de la ville de Senlis en teintes RAL

**Fiche urbanisme
Ville de Senlis
n°10/10**

Les couleurs de votre ville

 **Quels travaux concernés ?**

À l'exception des travaux d'entretien, comme une retouche de peinture ponctuelle, pour une menuiserie extérieure, pour lesquels vous pouvez interroger la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, tous vos travaux de mise en peinture, devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans la majorité des cas. Ce régime déclaratif varie en fonction de la protection réglementaire de votre bien immobilier.

Consulter la page « Votre autorisation de travaux ». 



Rappel historique

Si la couleur a toujours tenu un rôle de premier plan dans l'architecture urbaine depuis les origines de la ville en répondant à des codes esthétiques ancestraux particulièrement précis et scrupuleusement respectés par tous, la révolution « blanche » de l'architecture moderne des années 1930, épurée et éthérée, a quasiment submergé le territoire national en un peu plus d'un demi-siècle, relayé par son successeur, le « ton pierre ».

En réaction à cette banalisation des paysages urbains, les professionnels du patrimoine réintroduisent les couleurs traditionnelles du bâti français à l'occasion de sa restauration, et aujourd'hui les architectures régionales françaises ont retrouvé leurs couleurs locales. Senlis participe à cette renaissance chromatique en restituant ses teintes historiques à l'occasion de vos travaux.



Les conseils de l'architecte

L'énumération des teintes traditionnelles des éléments composant les façades et les toitures des différentes typologies d'architecture des origines de la ville au XX^e siècle serait fastidieuse à résumer. Il est préférable de vous indiquer les grands principes de composition colorée que vous pourrez adapter à vos propres mises en œuvre avec l'aide d'un professionnel ou en contactant la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme.

Lorsque les façades ne sont pas construites en matériaux destinés à rester apparents comme la pierre de taille, ou la brique, les enduits locaux anciens présentaient une palette s'étendant des tons ocrés blonds aux blancs cassés du « ton pierre moderne ».

Les bois de charpentes, de lucarnes, de balcons ainsi que les portails importants, conservent les tons foncés du bois naturel patiné, sous forme de peinture et de lasure. Si les menuiseries extérieures de croisées et de contrevents sont discrètement peintes en tons de gris sur les constructions urbaines de la période classique, elles se colorent de tons foncés dans les quartiers périphériques pour revenir aux tons clairs modernes des lotissements récents.

La serrurerie des gardes-corps, balconnets, grilles de défense et clôtures diverses restent conformes à leur tradition originelle en maintenant leurs teintes colorées proches du noir, sans jamais l'utiliser pur.

La palette colorée des devantures commerciales originellement construite autour des teintes traditionnelles des corporations artisanales et commerçantes, répondent maintenant aux codes couleurs des marques et de la mode chromatique actuelle. En conséquence, les devantures traditionnelles maintiendront les teintes foncées classiques alors que les commerces situés dans des environnements plus modernes pourront revêtir des teintes moins convenues.

Les couleurs de votre ville



Un exemple...

Les éléments apparents d'une charpente débordant de la toiture d'une maison ancienne construite antérieurement aux années 1950, présentent traditionnellement un aspect foncé, afin d'associer ces bois structurels et décoratifs à la teinte sombre du matériau de la couverture (zinc, tuile ou ardoise) par opposition à la clarté générale des maçonneries de façade.



NUANCIER DE LA VILLE DE SENLIS EN TEINTES RAL

Le Reichsausschuß für Lieferbedingungen ou RAL est un système de correspondance de couleurs européen créé en Allemagne en 1921, définissant les couleurs pour la peinture et composé de 213 couleurs. Il est utilisé par la très grande majorité des professionnels de la construction et n'est donné ici qu'à titre d'exemple. Vos choix de teintes commerciales pourront s'y référer.

• TEINTES D'ENDUIT TRADITIONNEL



Pas de références RAL existantes - utilisez un nuancier commercial

• TEINTES DE SERRURERIE TRADITIONNELLE

Les blancs et noirs purs sont à proscrire. Vos propositions de coloris devront être validées, sous forme d'échantillons secs en place sur votre chantier, par l'architecte conseil de la Ville ou un représentant de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme avant la mise en peinture définitive.



• TEINTES DE CHARPENTES ET PORTAILS TRADITIONNELS



• TEINTES DE MENUISERIES EXTÉRIEURES TRADITIONNELLES (portes-fenêtres)

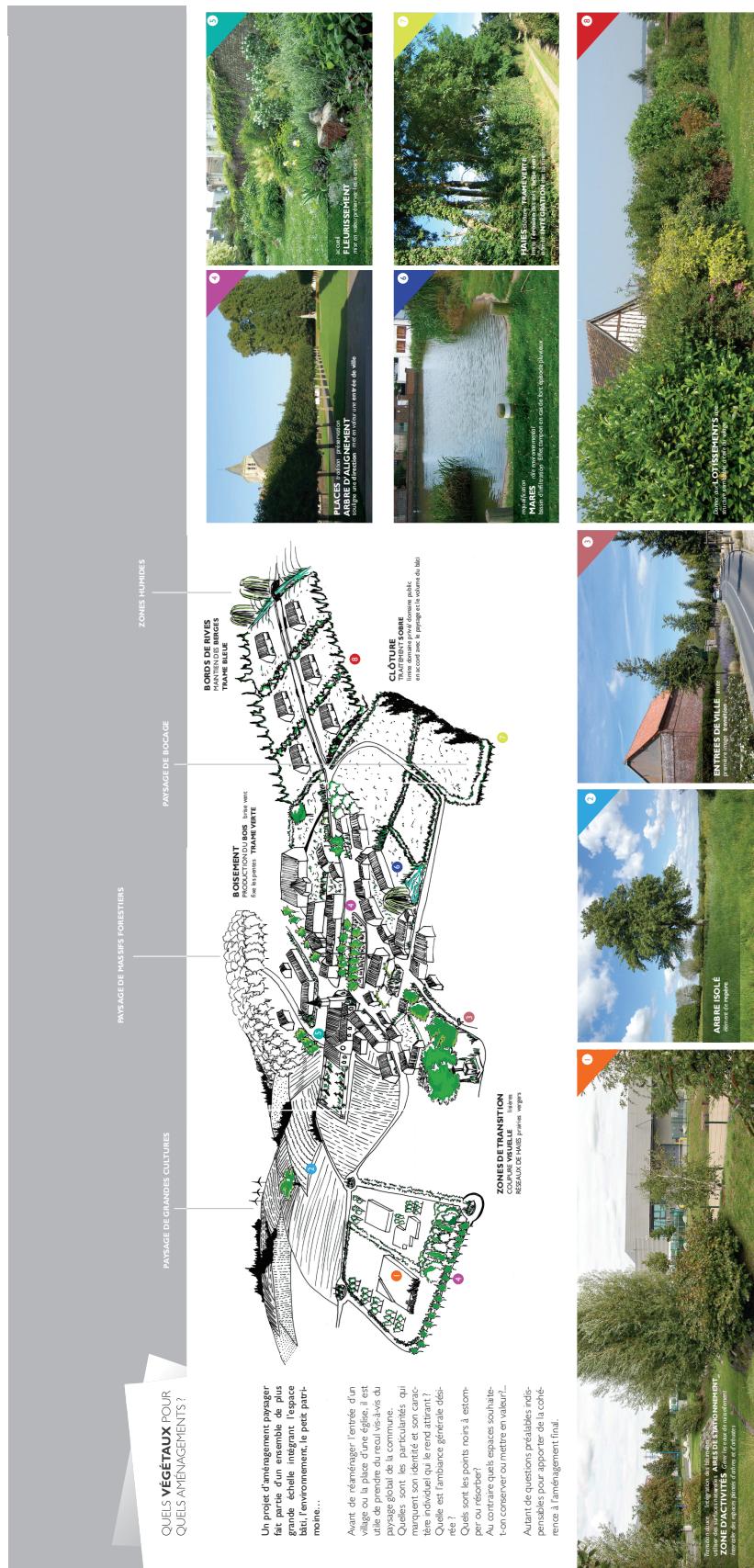


Ces teintes vous sont proposées à titre indicatif, un large panel de colovis peut être utilisé. Il convient cependant de ne pas employer de teintes vives.

À joindre à votre dossier de demande de travaux

- Un reportage photographique exhaustif des façades ou des éléments que vous souhaitez mettre en peinture, devra être complété d'une notice précise indiquant la nature et la teinte actuelle des matériaux à peindre.
- Les nouvelles teintes que vous aurez sélectionnées en vous référant au nuancier international RAL.

Liste des espèces végétales à privilégier





An illustration of a green leaf with a black arrow pointing to its base. Below the leaf is a small white card with the text "QUELS VÉGÉTAUX POUR QUEL SAMÉNAGEMENT ?".

LEURISSEMENT

On dispose aujourd'hui d'une importante palette végétale en

PAILLAGE

es avantages : il limite les arrosages ; le paillage permet d'absorber l'eau et de conserver l'humidité du sol.

Évite l'humidité chimique ; en empêchant la lumière d'atteindre la surface du sol il stoppe le développement des adventices.

Améliore la structure du sol : le paillage organique va se décomposer en humus et enrichir le complexe argilo-humique du sol en augmentant sa fertilité.

Isole thermiquement le sol : régule la température du sol et atténue les risques de gel.



PALLAGE

On dispose aujourd'hui d'une importante palette végétale en culture de fleurissement de façon raisonnée :

Préférez les plantes vivaces ou les graminées aux annuelles pour l'entretien et l'apport en eau

Evitez l'utilisation excessive de couleurs et de formes qui dévalorisent les massifs et brouillent la lisibilité des lieux.

Avantages: aux préoccupations environnementales (favorise la préservation écologique, réusion la consommation en eau) s'oppose une meilleure gestion des espaces verts, sans augmenter les coûts et en diminuant les coûts d'entretien. Améliore la qualité de vie en sensibilisant le public à l'environnement.

La charte zéro phyto dans la région Picardie encourage l'utilisation des méthodes alternatives dans l'entretien des espaces publics avec la mise en place d'une charte régionale.

HAIES

QUELS VÉGÉTAUX POUR QUELS AMÉNAGEMENTS ?

PAILLAGE

es avantages :
Limité les arrosages : le paillage permet d'absorber l'eau et de conserver l'humidité du sol.
Évitement des désherbages chimiques : en empêchant la lumière d'atteindre la surface du sol, il stoppe le développement des adventices.
Amélioration structure du sol : le paillage organique va se décomposser en humus et enrichir le complexe argilo-humique du sol en augmentant la fertilité.
Régulation thermique : les risques de gel sont réduits et l'insolation est améliorée.



HAIES
1-9

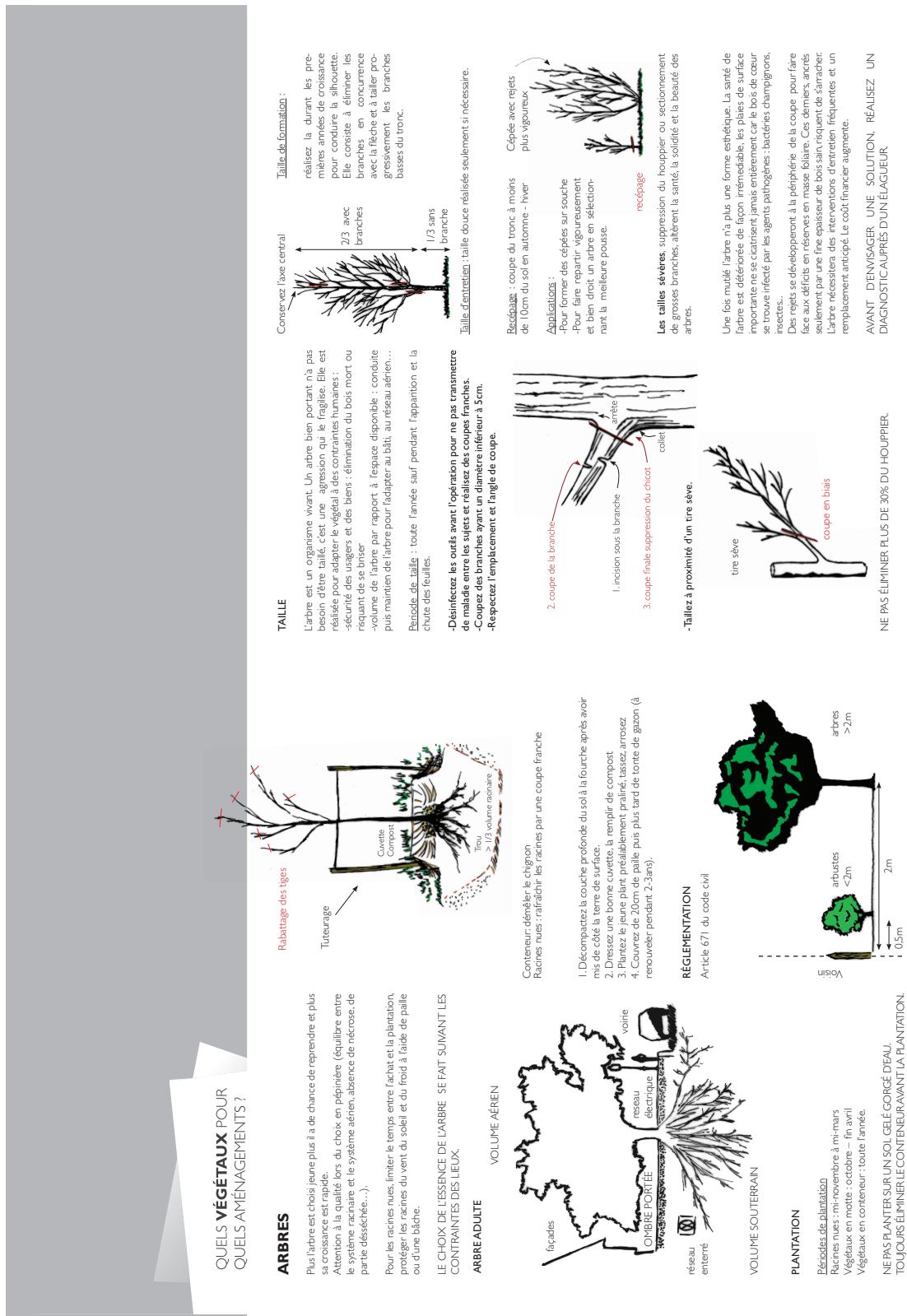
QUELS VÉGÉTAUX POUR
QUELLES AMÉNAGEMENTS ?

Il s'agit à 2/3 de moins chers et assureront une meilleure réponse ; racines nues pour les caducs, godests pour les persistants. -Protégez les racines du vent desséchant et du soleil dès la réception et jusqu'à la plantation en les plaçant dans du sable abondamment arrosé.

卷之三

8. Стандартные виды паллиативной помощи:

The diagram shows a lawn with a decorative border. A dashed red line indicates the 'Taille 3 faces' (3-face trim). A solid red line indicates the '40 cm' mow line. The area between the two lines is shaded green. The text 'Elague Recoupage après 3 ans' (Pruning and re-mowing after 3 years) is at the top left. The text 'd'épaisseur composé de paille ou de tonte de gazon. Ils seront décomposés pendant l'hiver par la faune du sol.' is on the left. The text '3. Octobre-Novembre' and 'Piquez selon le schéma de plantation.' is at the bottom left. The text 'Haie taillée' and 'Haie libre' is at the bottom right.



Potentiel allergisant des espèces végétales

ARBRES		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
érables*	Acéracées	modéré
aulnes*		fort
bouleaux*		fort
charmes*		fort
charme-houblon		faible/négligeable
noisetiers*	Bétulacées	fort
baccharis		modéré
cade		fort
cyprés commun		fort
cyprés d'Arizona		fort
genévrier	Cupressacées	faible/négligeable
thuyas*		faible/négligeable
robiniers*		faible/négligeable
châtaignier		faible/négligeable
chênes*		modéré
hêtres*	Fagacées	modéré
noyers*		faible/négligeable
mûrier à papier		fort
mûrier blanc		faible/négligeable
frênes*		fort
olivier	Olacées	fort
troènes*		modéré
pins*		faible/négligeable
platanes**		modéré**
peupliers*		faible/négligeable
saules*	Salicacées	modéré
if*		faible/négligeable
cryptoméria du Japon		fort
tilleuls*		modéré
ormes*		faible/négligeable

*plusieurs espèces

**le pollen des platanes est faiblement allergisant. Par contre, les microaiguilles contenues dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

HERBACEES SPONTANEES		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
chénopodes*	Chénopodiacées	modéré
soude brûlée (<i>Salsola kali</i>)		modéré
ambroisies*		fort
armoises*		fort
marguerites*		faible/négligeable
pissenlits*	Composées	faible/négligeable
mercuriales*		modéré
plantains*		modéré
graminées*		fort
oseilles* (<i>Rumex</i>)		modéré
orties*	Poacées	faible/négligeable
pariétaires*		fort

*plusieurs espèces

GRAMINEES ORNEMENTALES		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
baldingère	Poacées	fort
calamagrostis hybride		modéré
canche sespitueuse		fort
elyme des sables		modéré
fétuques*		fort
fromental élevé		fort
queue de lièvre		modéré
stipe géante		modéré

*nombreuses espèces

Source : RNS