

PLAN LOCAL D'URBANISME

04U25

Rendu exécutoire
le

RÈGLEMENT

Date d'origine :
Septembre 2025

4c

PLU approuvé le 26 Septembre 2024 - Etude réalisée par Agence d'Urbanisme ARVAL

**Modification simplifiée n°1 - APPROBATION - Dossier
annexé à la délibération municipale du 25 septembre 2025**

Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3 bis, Place de la République - 80800 CREPY-EN-VALOIS
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01

SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE I	- DISPOSITIONS GENERALES	page 2
TITRE II	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 5
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone Ua	page 6
CHAPITRE 2	Dispositions applicables à la zone Ub	page 21
CHAPITRE 3	Dispositions applicables à la zone Ud	page 33
CHAPITRE 4	Dispositions applicables à la zone Uh	page 43
CHAPITRE 5	Dispositions applicables à la zone Ue	page 54
CHAPITRE 6	Dispositions applicables à la zone Up	page 62
TITRE III	- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	page 69
Sans objet		
TITRE IV	- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	page 71
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone A	page 72
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE		page 80
CHAPITRE 1	Dispositions applicables à la zone N	page 81
TITRE VI	- ANNEXES DOCUMENTAIRES	page 89
GLOSSAIRE		page 90
EXTRAIT DU CODE CIVIL		page 99
Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti		(copie ci-annexée)
Plaque de recommandations architecturales		(copie ci-annexée)
Liste des essences d'arbres et d'arbustes pour une haie champêtre		(copie ci-annexée)
Prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles		(copie ci-annexée)
Modalités réglementaires eaux usées – eaux pluviales		(copie ci-annexée)
Cahier des charges des réseaux d'eaux à rétrocéder		(copie ci-annexée)

Le glossaire figurant en annexe du présent document vient apporter des précisions sur le sens des termes employés dans les différents articles du règlement. En outre, la justification des dispositions réglementaires figurant dans le rapport de présentation permet d'aider à la traduction de la règle en cas de litige sur son interprétation.

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité de la commune de Luzarches.

Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des Règles Générales d'Urbanisme.

b) Les dispositions prévues aux titres I, II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. Ces servitudes ainsi que les dispositions réglementaires qui les concernent figurent en annexe du Plan.

Division du territoire en zones

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

Dans chacun des chapitres, ces dispositions sont regroupées en trois sections :

- section I Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités
- section II Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysage
- section III Equipement et réseaux

Les documents graphiques font, en outre, apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER) (identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- les espaces boisés classés (EBC) à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Adaptations mineures

- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être apportées aux sections II et III (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme).

• Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, notamment pour permettre les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant conformément aux articles L.152-3 et L.152-4 du code de l'urbanisme, ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissement et permis valant division

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

Permis de démolir

• En application des articles L.421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal instituant un permis de démolir dans l'ensemble des zones délimitées au plan local d'urbanisme, les démolitions de bâtiments (en tout ou partie) d'une emprise au sol d'au moins 20 m² sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir. Les dispositions propres aux périmètres de sites d'intérêt patrimonial et paysager relevant d'une servitude d'utilité publique continuent de s'appliquer.

Droit de préemption urbain

Au titre de l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la commune de Luzarches peut instaurer un droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) délimitées au PLU.

Régime applicable aux aménagements et travaux divers

Au titre de l'article R.421-12 alinéa d) du Code de l'urbanisme et suivant la délibération du conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, à l'exception de celles nécessaires aux activités agricoles et forestières.

Au titre de l'article R.421-17 alinéa d) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

Au titre de l'article R.421-23 alinéa h) du Code de l'urbanisme, sont soumis à déclaration préalable auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L.151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

RAPPELS

• Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.113 du Code de l'urbanisme sauf lorsqu'ils sont conformes à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations du SDRIF (arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ; en forêt publique soumise au régime forestier). Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

- Les bâtiments d'élevage ou d'hébergement d'animaux (boxes à chevaux, chenil, etc.) sont soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental, et au régime des installations classées.
- Le traitement ou l'aménagement des marges de recul ou d'isolement par rapport aux propriétés voisines doit être réalisé suivant les règles fixées par le code civil.
- L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles (cf : cartographie de l'aléa dans la pièce n°1 du plan – Rapport de présentation) impose au vendeur la production d'une étude géotechnique et des mesures de construction spécifiques.
- Un règlement local de publicité est mis en place sur la commune. Celui s'applique donc en plus des dispositions du présent PLU. En outre, pour le traitement des devantures commerciales, il conviendra de croiser les dispositions prévues au PLU et celles du Règlement Local de Publicité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

Zone urbaine centrale caractérisée par un bâti ancien de qualité et une mixité avérée des fonctions (commerces, services et équipements publics). Il s'agit du cœur de ville qui concentre à la fois les témoins architecturaux du patrimoine bâti et les éléments dynamiques de Luzarches. Les immeubles jugés remarquables font l'objet d'une protection spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, afin de conserver leur caractère traditionnel.

Les cœurs d'îlots végétalisés font l'objet d'une prise en compte spécifique dans le but de conserver une trame verte intra-urbaine de qualité (points de respiration à l'intérieur de la ville). Un secteur Uaj est délimité à cet effet.

La zone Ua comporte deux autres secteurs. Un secteur appelé Uap, qui met en avant la notion de « grands domaines, grandes propriétés présentant une valeur patrimoniale remarquable ; l'objectif affiché est de préserver et de gérer au mieux ces éléments du patrimoine historique de Luzarches. Et un secteur Uas dans lequel des règles spécifiques ont été édictées.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Section I -

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

Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans les secteurs Uaj et Uap :

- Toutes constructions ou installations autres que celles autorisées sous conditions au paragraphe 2 de la section I.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Suivant les dispositions de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, la transformation d'un local, situé en rez-de-chaussée d'un immeuble accueillant un commerce de proximité existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, vers d'autres destinations que commerciales, artisanales, de bureaux, de services ou d'équipements.
- Les bâtiments et installations à usage d'activité agricole (y compris hippique ou équestre).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.

- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans le secteur Ua₁, ne sont admis que :

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ua₀, ne sont admis que :

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.
- Le changement de destination de tout ou partie d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, vers des activités libérales, de services, artisanales ou commerciales.
- Une extension (en une seule fois) d'au plus 30 m² d'emprise au sol d'une habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan.

Dans le reste de la zone Ua :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, de services, artisanales ou commerciales (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente n'excède pas 200 m² par unité commerciale.
- Par unité foncière, les annexes isolées limitées à 40 m² d'emprise au sol cumulés.

- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m² d'emprise au sol.
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

• Emprise au sol des constructions :

Dans le secteur Uap, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 15% de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Dans le reste de la zone, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain classé dans la zone.

Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de rétention, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

• Hauteur des constructions :

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

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 11 mètres au faîtage du toit avec un seul niveau dans les combles (Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables), hauteur maximale réduite à 10 mètres dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4 (voir pièce n°3 du dossier).

Sur les constructions destinées à des activités ou à un équipement d'intérêt collectif, un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

En cas de topographie mouvementée (pente supérieure à 5%) des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,5 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser et qui seraient limitées de façon trop restrictive.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de rétention, etc.) ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

- Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

Dans le secteur Uas :

- Les constructions seront implantées :
 - soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction. L'alignement peut se faire soit par le pignon, soit par la façade. Quand la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées au paragraphe 3 de la section II.
 - soit avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction. Quand la construction est implantée avec un retrait, une continuité minérale doit être conservée par l'édification d'un mur de clôture dont les caractéristiques sont détaillées au paragraphe 3 de la section II ou par l'édification d'une dépendance.
- Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction projetée.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas :
 - en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'une habitation existante (?),
 - en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural,
 - en cas de démolition-reconstruction, dans la limite de l'emprise des constructions existantes, augmentée de 20%,
 - aux vérandas et aux abris de jardin.

Dans le secteur Uap :

- Les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction.

Dans le reste de la zone :

- Sauf prescription particulière au règlement graphique, les constructions seront implantées :
 - soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction. L'alignement peut se faire soit par le pignon, soit par la façade. Quand la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale dont les caractéristiques sont développées au paragraphe 3 de la section II.
 - soit avec un retrait d'au moins 7 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction. Quand la construction est implantée avec un retrait, une continuité doit être conservée par l'édification d'un mur de clôture dont les caractéristiques sont détaillées au paragraphe 3 de la section II.

- Aucune construction d'habitation (hors annexes autorisées) ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction projetée.

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent PLU,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent PLU présentant un réel intérêt architectural,
- aux vérandas, aux abris de jardin et autres annexes isolées dans la zone (y compris les piscines),
- aux constructions et installations autorisées dans le secteur Uap.

- Les annexes isolées, les abris de jardin, les piscines seront implantés au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert, sauf s'ils restent non visibles depuis cette voie en raison de la présence d'un mur de clôture visant à assurer la continuité de l'alignement sur rue (telle que définie au paragraphe 3 de la présente section : clôture).

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

- Par rapport aux limites séparatives :

- Dans le secteur Uap, les constructions de plus de 15 m² d'emprise au sol seront implantées avec un retrait au moins égale à 8 mètres de chacune des limites séparatives.

- Dans le reste de la zone, les constructions édifiées à l'alignement sur la voie publique doivent être contiguës à une limite séparative au minimum avec une marge minimale de 4 m par rapport à l'autre limite latérale. Si la construction est comprise entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement sur la voie publique, alors elle sera obligatoirement édifiée à l'alignement en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Les constructions qui ne sont pas édifiées à l'alignement sur la voie publique doivent être contiguës à une limite séparative au minimum avec une marge minimale de 4 m par rapport à l'autre limite latérale. Si la largeur du terrain est supérieure à 20 mètres, la construction pourra être implantée avec un retrait d'au moins 4 mètres de chacune des limites séparatives.

Dans tous les cas, sur un terrain de moins de 12 mètres de largeur, la construction sera nécessairement implantée d'une limite séparative à l'autre.

Sur les parties d'une construction nouvelle, implantée en retrait jusqu'à 8 mètres des limites séparatives latérales, les ouvertures créées seront nécessairement dotées d'un vitrage opaque (pas de vue au travers, verre dépoli).

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 4 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente, dont le point le plus haut du faîtage sera sur la limite séparative.

- Les piscines (bassin et son abri) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite
- Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 8 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 6 m pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseau divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de planches, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

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

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique ni aux constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol.

Ces règles ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseau divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il est recommandé de se référer.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

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

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

Les deux dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les éléments de patrimoine répertoriés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention.

- Les façades (y compris les pignons) :

Les façades remarquables et éléments patrimoniaux remarquables identifiés au plan sont protégés en vertu des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

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

Sur les façades alignées à la rue d'une construction, les loggias sont interdites. Les devantures commerciales en bois sont à conserver et toute création de nouvelle devanture commerciale en rez-de-chaussée d'un bâtiment dont la façade donne sur la voie publique respectera les dispositions prévues dans la plaquette de composition architecturale des devantures commerciales annexée au présent règlement.

La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade. Le faitage et l'éégout du toit seront parallèles ou perpendiculaires à la voie publique qui dessert le terrain, sauf dans le secteur Uap.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Sur les constructions existantes, les modénatures existantes traditionnelles seront conservées au moins pour les façades donnant sur l'espace public. Les façades ou pignons alignés sur l'espace public des nouvelles constructions seront agrémentés de modénatures (bandeau, corniche, encadrement des ouvertures, parements) réalisées en pierres de taille et/ou moellons de pays.

Les façades en pierres appareillées donnant sur la rue qui dessert le terrain resteront apparentes (ni peintes, ni enduites). Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de chaux grasse de même teinte que la pierre.

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques (pleines ou de parement) en terre cuite de teinte rouge. La teinte flammée est interdite. Les joints seront exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Sur les autres types de façades des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent PLU, en cas d'isolation par l'extérieur, il conviendra de donner une teinte ton pierre naturelle de pays au moins sur la façade visible depuis l'espace public.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierre calcaire d'Île de France, soit d'enduit sable de la région Île de France. L'enduit blanc pur est interdit. Ils pourront également être recouverts de clins en bois utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général ou collectif et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

► Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des portes de garage, des ouvertures nécessaires dans le soubassement et celles des bâtiments d'activités ou des équipements publics). Pour les parties de la construction alignées sur la rue, les fenêtres des baies principales seront composées de carreaux par vantail plus hauts que larges en respectant les proportions de la fenêtre.

Les vitrines de commerces, les attiques, les verrières, les soupiraux, les fenêtres éclairant les caves, les ouvertures type « œil de bœuf » ne sont pas concernés par la règle ci-dessus. Le rideau métallique des vitrines commerciales et d'activités de services doit être ajouré (microperforé) ou à mailles, posé à l'intérieur du bâtiment.

Les ouvertures de la façade sur rue seront alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

Les linteaux en bois apparent sont interdits.

Les volets roulants sont tolérés dès lors qu'ils ne seront pas visibles des voies publiques. Sur une construction existante, en cas d'impossibilité technique démontrée de poser les coffres des volets roulants à l'intérieur de la construction, est tolérée une pose en extérieur sans débord de l'embrasure de la construction avec un bandeau de la teinte de la façade, le dissimulant. En cas de pose d'un volet roulant sur les fenêtres existantes plus hautes que larges, les volets à un ou deux battants seront conservés.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) et respecteront les teintes proposées dans la nuancier figurant sur la fiche « couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples.

Les portes de garage seront soit en bois peints ou soit métalliques peinte. Les tonalités des peintures devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

• La toiture :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à plus de deux pentes sont tolérés sur des éléments de la construction.

Des pentes plus faibles (pente de 12° minimum) pourront être autorisées :

- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol, qui pourront également avoir une toiture monopente, ou encore la véranda ;
- dans le cas où une construction viendrait dans la continuité d'un bâtiment ayant une pente de toiture différente. Dans ce cas, la pente des toitures de ce bâtiment pourra être conservée ;
- dans le cas des équipements publics ;
- dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparative, qui pourront avoir une seule pente.

Les toits en terrasse sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique et que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction ; ils sont limités au rez-de-chaussée de la construction. Ils sont également admis pour l'abri de jardin.

Pour les toits à la Mansart, la réalisation d'un « œil de bœuf (oculus) » est uniquement autorisée sur le brisis.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 unités au m²) sans cotes verticales apparentes, de teinte brun-rouge, soit en ardoise de teinte naturelle.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé. Le zinc de teinte patinée est admis en élément ponctuel de toiture.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges, de type à capucine ou à fronton. Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Ils seront alignés sur les ouvertures de la façade.

Les cheminées doivent être simples et non massives. Elles seront en briques rouges, en pierres ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

• Vérandas, verrières et abris de jardin :

Les vérandas, verrières, piscines et leurs abris sont autorisés sur la façade côté jardin, ou en cas d'impossibilité resteront non visibles depuis l'espace public. Les parties pleines des vérandas seront reconstruites en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois naturel ou peint de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun), le matériau composite d'aspect bois est admis. La couverture des abris de jardin pourra utiliser un couvert végétal. Sont admises les serres uniquement composées d'éléments verriers, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, si elles sont non visibles depuis l'espace public et devront avoir un système de récupération d'eau pluviale.

• Clôtures

Les murs de clôture traditionnelle existants en pierres de pays repérés sur le plan de découpage en zones, seront conservés, et restaurés si besoin. Ils pourront être partiellement démolis dans la limite de la création d'une ouverture d'au plus 4,50 mètres par unité foncière permettant l'accès en véhicule au terrain qu'ils bordent et d'un portillon d'au plus 1 mètre permettant l'accès aux piétons.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures sera comprise entre 1,50 mètre et 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé soit en pierre calcaire, soit en moellons, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du mur plein sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles.

- soit d'un muret de 1 mètre de hauteur, réalisé soit en pierre calcaire de pays, soit en moellons de pays, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du muret sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles. Le muret sera surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois à dominante verticale.

Les clôtures sur les limites séparatives seront comme sur rue, la hauteur minimale du soubassement n'est pas réglementé, sachant qu'il peut être composé d'une plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton grise étant interdite) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre; le muret pourra être surmonté d'un grillage. La clôture en limites séparatives pourra également correspondre simplement à un grillage sans soubassement. La clôture devra permettre le passage de la petite faune.

* Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation. Ils seront intégrés au mur de clôture donnant sur la rue ou à la façade de la construction alignée à la rue.

Les citernes à gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles depuis la voie publique ou masquées par un rideau de verdure.

Un lieu de stockage des poubelles d'au moins 3 m² sera prévu sur un terrain recevant une habitation. En cas d'une construction comptant des logements collectifs, le lieu de stockage des poubelles sera d'au moins 2 m² par tranche de 2 logements, avec un minimum de 4 m².

* Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) ne seront pas visibles de la voie publique, ils utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture (sans venir en surépaisseur de la couverture) ou couvriront tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 6 mètres des constructions voisines à usage d'habitation. En cas d'impossibilité technique de les installer à cette distance minimale, ils seront placés dans un caisson insonorisé au sol à distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égale de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en moellons ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 20% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface de terrain. Dans le secteur Uap, au moins 60% de l'emprise totale des terrains dont la destination

principe est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche de 200 m² de surface de terrain.

Dans le secteur Uaj, le terrain restera non imperméabilisé en autorisant les installations admises au paragraphe 2 de la section I, sans que celles-ci n'occupent plus de 10% de l'emprise au sol de la partie du terrain inscrite en Uaj.

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

L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Paragraphe 5 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée. Les places de stationnement nécessaires ne peuvent pas être aménagées dans le secteur Uaj. En particulier, il est exigé :

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
 - une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
 - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif.
 - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par logement pour l'accueil de visiteurs.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il est exigé :
 - au moins 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher de la construction,
 - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- Pour les nouvelles constructions à usage de commerce de plus de 150 m² de surface de vente, il est exigé :
 - au moins 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente,
 - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées à d'autres activités, il est exigé :
 - au moins 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher de la construction,
- Pour les hôtels, les gîtes, les chambres d'hôtes et restaurants, il est exigé :
 - au moins 1 place par chambre,
 - au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restauration.

Les places de stationnement doivent être, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m² avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

Section III -

EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Paragraphe 1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation et en état de viabilité.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.
- Aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur les sentes piétonnes.
- Un accès pourra être refusé s'il nécessite l'abattage d'arbres plantés sur l'espace public.
- Tout nouvel accès créé présentera une largeur minimale de 4,50 m.
- Le nombre d'accès peut être limité pour des motifs de sécurité.
- Les groupes de garage doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie ouverte à la circulation publique automobile.

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

Eau destinée à la consommation humaine :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

Dans le secteur Uap, à défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuels agréés avant rejet en milieu naturel. Les constructions pour lesquelles le zonage d'assainissement prévoit un assainissement non collectif pourront bénéficier d'un assainissement autonome sous réserve de respecter les conditions du zonage d'assainissement. Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles (hors aménagement et extension de l'existant), les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU). En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.

- Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales (cuve aérienne ou enterrée par exemple) d'au moins 1 m³ voué à un usage domestique (hors consommation), non visibles depuis la rue.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, communications électroniques et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

ZONE Ub

Caractère de la zone

Zone urbaine mixte regroupant des secteurs d'accompagnement du centre-ville, correspondant aux faubourgs. La zone Ub présente une diversité plus importante en termes de typologies du bâti (Individuel ancien, individuel pavillonnaire, collectif...) et d'occupations du sol (activités).

Elle comprend deux secteurs particuliers :

- un secteur Ub_p situé au sud du chemin du Vauvouard, occupé par un tissu d'habitat pavillonnaire très peu dense sur de grands terrains, pour certains donnant sur le golf du Mont Griffon.
- un secteur Ub_j situé entre l'avenue de la Libération et la rue du Montor, occupé par un vaste jardin arboré d'une propriété bâtie, et sur l'arrière des terrains situés route de Seugy.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Section I -

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

Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

Dans les secteurs Ubj et Ubp :

- Toute nouvelle construction ou installation autres que celles admises à l'article 2 ci-après.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Toute construction et installation nécessaire à l'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans le secteur Ubj, ne sont admis que :

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ubp, ne sont admis que :

- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, un abri de jardin limité à 15 m² d'emprise au sol.
- Par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol, ainsi qu'une piscine (et local technique) et son abri dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.
- Une extension (en une seule fois) d'au plus 30 m² d'emprise au sol d'une habitation existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan.
- Selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera pas plus de 2 logements; chacun de ces deux logements aura au minimum 50 m² de surface de plancher, avec aucune pièce à vivre en sous-sol

Dans le reste de la zone Ub :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales, artisanales, commerciales ou de services, dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les stationnement, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m² d'emprise au sol
- Les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par le gestionnaire (ou ses concessionnaires) du domaine public ferroviaire.

- Les constructions, installations, dépôts réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandise...).
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

* Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain. Elle est réduite à 25% de la surface du terrain pour les constructions admises dans le secteur Ubp.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

* Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus un étage et combles).

Pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7 mètres au faîtage du toit.

Sur les constructions destinées à des activités ou à un équipement d'intérêt collectif, un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

* Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Dans le secteur Ubp, les constructions seront implantées avec un retrait d'au moins 8 mètres de l'emprise de la voie qui les dessert.

- Dans le reste de la zone, sauf prescription particulière au règlement graphique, les nouvelles constructions seront nécessairement édifiées à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction quand le terrain objet de la demande est compris entre deux terrains qui reçoivent des constructions elles-mêmes implantées à l'alignement.

Dans les autres cas, sauf prescription particulière au règlement graphique, les constructions principales seront implantées soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique automobile qui dessert la construction en prévoyant un passage pour véhicules vers l'arrière du terrain, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique qui dessert la construction. Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 5 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la marge de recul.

- Dans l'ensemble de la zone, sauf dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, Cf : pièce n°3 du PLU), toute construction nouvelle d'habitation, ou transformation d'une construction existante en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes isolées (garages, ...), abris de jardin et aux piscines,
- en cas de réparation ou d'extension limitée à 40 m² d'emprise au sol d'une construction existante destinée à l'habitation, à une activité de bureaux ou de services, située à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.

- Les annexes isolées, les abris de jardin et les piscines seront implantées au même niveau nu à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseau divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, constructions et installations du domaine ferroviaire, etc) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

• Par rapport aux limites séparatives .

- Dans le secteur Ubp, les constructions de plus de 15 m² d'emprise au sol seront implantées avec un retrait au moins égale à 4 mètres de chacune des limites séparatives, retrait minimal porté à 5 mètres pour les piscines et leur abri.

Dans le reste de la zone :

- Les constructions de plus de 15 m² d'emprise au sol devront être implantées :
 - . soit sur une des limites séparatives avec un retrait de chacune des autres limites séparatives latérales au moins égale à 4 mètres,
 - . soit avec un retrait au moins égale à 4 mètres de chacune des limites séparatives.

Sur les parties d'une construction nouvelle, implantée en retrait jusqu'à 8 mètres des limites séparatives latérales, les ouvertures créées seront nécessairement dotées d'un vitrage opaque (pas de vue au travers, verre dépoli).

- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 4 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

- Dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, Cf : pièce n°3 du PLU), la construction pourra s'implanter sur une des limites séparatives dès lors que la partie du bâtiment concerné n'excède pas une hauteur maximale de 6 mètres sur une distance d'au moins 4 mètres de recul par rapport à cette limite.

- Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente, dont le puit le plus haut du faitage sera sur la limite séparative

- Les piscines (bassin et son abri) couvertes ou non doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite.

- Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 8 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 6 m pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, constructions et installations de domaine ferroviaire, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant le mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

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

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, constructions et installations de domaine ferroviaire, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il est recommandé de se référer.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention.

• Les façades (y compris les pignons) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierre calcaire d'Île de France, soit d'enduit sable de la région Ile de France. L'enduit blanc pur est interdit. Ils pourront également être recouverts de clins en bois utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes présentant un intérêt architectural, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général ou collectif et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

• Les ouvertures :

Sur les façades des constructions alignées sur la voie publique et l'emprise publique, les bords des constructions seront plus hauts que larges.

Les vitrines de commerces, les ailliques, les verrières, les soupiraux, les fenêtres éclairant les caves, les ouvertures type « œil de boeuf » ne sont pas concernés par la règle ci-dessus. Le rideau métallique des vitrines commerciales et d'activités de services doit être ajouré (microperforé) ou à mailles, posé à l'intérieur du bâtiment.

Les volets roulants sont tolérés dès lors qu'ils ne seront pas visibles des voies publiques. Sur une construction existante, en cas d'impossibilité technique démontrée de poser les coffres des volets roulants à l'intérieur de la construction, est tolérée une pose en extérieure sans débord de l'embrasure de la construction avec un bandeau de la teinte de la façade, le dissimulant.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples.

Les portes de garage seront soit en bois peints ou soit métalliques peintes. Les tonalités des peintures devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

• La toiture :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à plus de 2 pentes sont tolérés sur des éléments de la construction.

Des pentes plus faibles (pente de 12° minimum) pourront être autorisées :

- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol de la construction principale, qui pourront également avoir une toiture monopente, ou encore la véranda ;
- dans le cas des équipements publics ;

- dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparative, qui pourront avoir une seule pente.

Les toits plats sont admis uniquement pour un élément de liaison entre bâtiments, limité au rez-de-chaussée de la construction et pour l'abri de jardin. Dans ce cas, la végétalisation de la toiture est recommandée.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 unités au m²) sans cotes verticales apparentes, de teinte brun-rouge, soit en ardoise de teinte naturelle.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé. Le zinc de teinte patinée est admis en élément ponctuel de toiture.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges, de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou à fronton. Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Les châssis de toiture seront alignés sur les ouvertures de la façade.

Les cheminées doivent être simples et non massives. Elles seront en briques rouges, en pierres ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

• Vérandas et abris de jardin :

Les parties pleines des vérandas seront construites en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal. Sauf dans le secteur Ubp, les vérandas sont autorisées soit en pignon, soit en façade arrière de la construction.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois naturel ou peint de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun), le matériau composite d'aspect bois est admis. La couverture des abris de jardin pourra utiliser un couvert végétal. Sont admises les serres uniquement composées d'éléments verriers, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, si elles sont non visibles depuis l'espace public et devront avoir un système de récupération d'eau pluviale

• Clôtures

Les murs présentant un intérêt sur le plan architectural (pierres naturelles de pays apparentes) doivent être conservés dans leur aspect et leur hauteur constatée avant l'entrée en vigueur du PLU. Ils seront restaurés à l'identique.

Les améliorations architecturales réalisées sur les murs remarquables, visant à enrichir le patrimoine, sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 4,50 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès pour véhicules à une construction nouvelle et d'un portillon d'au plus 1 mètre permettant l'accès aux piétons (par unké foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan).

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront composées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierres naturelles de pays, en moellons ou en matériau enduit de teinte pierres naturelles de pays ou selon le matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Il sera nécessairement accompagné d'un couronnement en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles.
- soit d'un muret de 1 mètre de hauteur, réalisé soit en pierre calcaire de pays, soit en moellons de pays, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du muret sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles. Le muret sera surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois (le matériau composite est admis).
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie taillée reprenant les essences variées et acclimatées.
- soit d'une haie végétale reprenant les essences variées et acclimatées.

Les clôtures sur les limites séparatives seront comme sur rue, la hauteur minimale du soubassement n'est pas réglementée, sachant qu'il peut être composé d'une plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton grise étant interdite) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

En limite avec la zone agricole ou avec la zone naturelle, les clôtures seront nécessairement des clôtures perméables et végétalisées (grillage doublé d'une haie d'essences variées et acclimatées), adaptées au passage de la petite faune.

• Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

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

Un lieu de stockage des poubelles d'au moins 3 m² sera prévu sur un terrain recevant une habitation. En cas d'une construction comptant des logements collectifs, le lieu de stockage des poubelles sera d'au moins 2 m² par tranche de 2 logements, avec un minimum de 4 m².

• Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) visibles de la voie publique utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture (sans venir en surépaisseur de la couverture) ou couvriront tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 5 mètres des constructions voisines à usage d'habitation. En cas d'impossibilité technique de respecter ce retrait minimal, ils pourront être installés à au moins 2 mètres de la limite séparative dès lors qu'ils sont placés dans un caisson insonorisé posé au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas r) aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de rétention, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en moellons ou encuils suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m² de surface de terrain. Dans le secteur Ubp, c'est au moins 55% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m² de surface de terrain.

Dans le secteur Ubj, le terrain restera non imperméabilisé en autorisant les installations admises au paragraphe 2 de la section U, sans que celles-ci n'occupent plus de 10% de l'emprise au sol de la partie du terrain inscrite en Ubj.

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

L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Paragraphe 5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée. En particulier, il est exigé :

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
 - une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
 - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
 - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par logement pour l'accueil de visiteurs,
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il est exigé :
 - au moins 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher de la construction,
 - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions destinées à d'autres activités, il est exigé :
 - au moins 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction,

Les places de stationnement doivent être, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m² avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

Section III -**EQUIPEMENT ET RÉSEAUX****Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf dans un secteur soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future. La largeur minimale d'un accès sur la voie publique est de 3,50 mètres.
- Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Paragraphe 2 – Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU). En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.
- Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales (cuve aérienne ou enterrée par exemple) d'au moins 1 m³ voué à un usage domestique (hors consommation), non visibles depuis le rue.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Électricité, communications électroniques et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en aéro-souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

ZONE Ud

Caractère de la zone

Zone urbaine récente, occupée principalement par des constructions de type pavillonnaire et petits immeubles collectifs, essentiellement consacrées à l'habitat.

Elle comprend un secteur particulier :

- un secteur Ud_g de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Joffre, partie au nord de la rue Aristide Maïllol et de la rue Erik Satie, principalement occupé par un tissu d'habitat pavillonnaire sur de grands terrains, situé à proximité de la gare ferroviaire, et présentant un potentiel de densification urbaine encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Section I -

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

Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle.
- Les hôtels et restaurants, sauf dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2).
- Les nouvelles constructions ou changement de destination d'une construction existante vers une destination d'activités artisanales ou commerciales.
- Les établissements recevant du public, autres que ceux destinés à des activités sanitaires et des activités scolaires.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier au raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les nouveaux bâtiments et installations à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

Dans le secteur Udq, ne sont admis que :

- Les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera pas plus de 2 logements ; chacun de ces deux logements aura au minimum 100 m² de surface de plancher, avec aucune pièce à vivre en sous-sol.
- Selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera pas plus de 3 logements ; chacun de ces trois logements aura au minimum 80 m² de surface de plancher, excepté dans les secteurs de densification possible identifiés au schéma des OAP (voir pièce n°3 du dossier PLU).
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m² d'emprise au sol.

Dans le reste de la zone Ud :

- Selon les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, en cas de division et/ou transformation d'une construction existante à l'échelle de chaque unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, le programme de logements ne comportera pas plus de 2 logements ; chacun de ces deux logements aura au minimum 35 m² de surface de plancher, avec aucune pièce à vivre en sous-sol.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités libérales dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m² d'emprise au sol.
- Dans les emprises délimitées à cet effet, les projets d'aménagement, d'extension ou de construction devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) fixées par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

• Emprise au sol des constructions :

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

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

• Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus combles). Elle pourra être portée à 11 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus un étage et combles) dans le secteur Ud_g, uniquement dans les secteurs de densification possibles identifiés au schéma des OAP (voir pièce n°3 du dossier). Elle pourra être portée à 10 mètres au faîtage (rez-de-chaussée plus un étage et combles) dans le secteur soumis aux OAP n°5 (voir pièce n°3 du dossier). La hauteur des hôtels est limitée à 11 mètres au faîtage.

Pour les équipements publics ou installations publiques, ou encore pour les constructions ou les opérations d'aménagement qui présentent un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7 mètres au faîtage du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.).

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

• Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Les constructions principales seront implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques (réduit à 5 mètres dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 - OAP, voir pièce n°3 du PLU). Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la marge de recul.

- Sauf dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du PLU), toute construction nouvelle d'habitation, ou transformation d'une construction existante en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 25 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux annexes isolées (garages, abris de jardin...) et aux piscines.
 - en cas de réparation ou d'extension limitée à 40 m² d'emprise au sol d'une construction existante destinée à l'habitation, à une activité de bureaux ou de services, située à plus de 25 mètres mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, dans la mesure où il n'y a pas création d'un logement supplémentaire.
- Les annexes isolées et les piscines seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

• Par rapport aux limites séparatives :

• Les constructions principales devront être implantées avec un retrait de chacune des limites séparatives latérales au moins égale à 4 mètres. Dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°5 et OAP n°2, voir pièce n°3 du PLU), la construction pourra s'implanter sur une ou deux limites séparatives avec un prospect de 4 mètres ou un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation ou des locaux de travail, à l'exception des baies dont l'appui est à plus de 2,60 mètres au-dessus du rez-de-chaussée ou celles dont l'appui est situé au-dessus de 1,90 mètre du plancher des niveaux d'étage.

• Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 4 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.

• Dans le secteur Udg et dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir pièce n°3 du PLU), la construction pourra s'implanter sur une des limites séparatives dès lors que la partie du bâtiment concerné n'exécède pas une hauteur maximale de 6 mètres sur une distance d'au moins 4 mètres de recul par rapport à cette limite.

Dans l'ensemble de la zone :

• Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente, dont le point le plus haut du faîtage sera sur la limite séparative.

• Les piscines (bassin et son abri) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite.

• Aucune construction principale ne peut être implantée à moins de 8 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 6 m pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

• Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Néanmoins, cette disposition ne s'applique pas aux constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de dépannage de gaz, bassin de retenue, etc.).

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il est recommandé de se référer.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention.

• Les façades (y compris les pignons) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. La forme des constructions principales doit rester parallélépipède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierre calcaire d'Ile de France, soit d'enduit sable de la région Ile de France. L'enduit blanc pur est interdit. Ils pourront également être recouverts de clins en bois utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes présentant un intérêt architectural, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général ou collectif et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

- Les ouvertures :

Les volets roulants ne seront pas visibles des voies publiques et espaces publics. Sur une construction existante, en cas d'impossibilité technique démontrée de poser les coffres des volets roulants à l'intérieur de la construction, est tolérée une pose en extérieure sans débord de l'embrasure de la construction avec un bandeau de la teinte de la façade, le dissimulant.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples.

Les portes de garage seront soit en bois peints ou soit métalliques peintes. Les tonalités des peintures devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

- La toiture :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Des toits à plus de 2 pentes sont tolérés sur des éléments de la construction.

Des pentes plus faibles (pente de 12° minimum) pourront être autorisées :

- dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 20 m² d'emprise au sol de la construction principale, qui pourront également avoir une toiture monopente, ou encore la véranda ;
- dans le cas des équipements publics ;
- dans le cas des annexes venant sur au moins une des limites séparative, qui pourront avoir une seule pente.

Les toits plats sont admis uniquement pour un élément de liaison entre bâtiments, limité au rez-de-chaussée de la construction et pour l'abri de jardin. La végétalisation de la toiture est recommandée.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 unités au m²) sans cotes verticales apparentes, de teinte brun-rouge, soit en ardoise de teinte naturelle.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé. Le zinc de teinte patinée est admis en élément ponctuel de toiture.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges, de type à capucine, jacobine (à bâtlière) ou à fronton. Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et seront intégrés au versant de la toiture par une pose encastrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Les châssis de toiture seront alignés sur les ouvertures de la façade.

Les cheminées doivent être simples et non massives. Elles seront en briques rouges, en pierres ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Vérandas et abris de jardin :

Les parties pleines des vérandas seront construites en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les façades des abris de Jardin doivent être réalisées en bois naturel ou peint de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun), le matériau composite d'aspect bois est admis. La couverture des abris de Jardin pourra utiliser un couvert végétal. Sont admises les serres uniquement composées d'éléments verriers, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, si elles sont non visibles depuis l'espace public et devront avoir un système de récupération d'eau pluviale.

• Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect : l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures donnant sur la voie publique seront composées :

- soit d'un muret (ou mur de soubassement) de 1 mètre de hauteur, réalisé soit en pierre calcaire de pays, soit en moellons de pays, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du muret sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonnerie limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles. Le muret sera surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois (le matériau composite est admis) ajouré et à dominante verticale, de préférence doublé d'une haie taillée composée d'essences variées et acclimatées.
- soit d'un grillage obligatoirement doublé d'une haie taillée reprenant les essences variées et acclimatées.
- soit d'une haie végétale reprenant les essences variées et acclimatées.

Les clôtures sur les limites séparatives seront comme sur rue, la hauteur minimale du soubassement n'est pas réglementé, sachant qu'il peut être composé d'une plaque de béton teintée dans la masse (la teinte béton grise étant interdite) d'une hauteur maximale de 0,60 mètre.

En limite avec la zone agricole ou avec la zone naturelle, les clôtures seront nécessairement des clôtures perméables et végétalisées (grillage doublé d'une haie d'essences variées et acclimatées), adaptées au passage de la petite faune.

• Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

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

Un lieu de stockage des poubelles d'au moins 3 m² sera prévu sur un terrain recevant une habitation. En cas d'une construction comptant des logements collectifs, le lieu de stockage des poubelles sera d'au moins 2 m² par tranche de 2 logements, avec un minimum de 4 m².

• Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) utiliseront des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou couvriront tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 6 mètres des constructions voisines à usage d'habitation. En cas d'impossibilité technique de respecter ce retrait minimal, ils pourront être installés à au moins 2 mètres de la limite séparative dès lors qu'ils sont placés dans un caisson insonorisé posé au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseau divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en moellons ou enduits suivant les tenues autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 40% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m² de surface de terrain.

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

L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Paragraphe 5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée. En particulier, il est exigé :

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
 - une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
 - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
 - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par logement pour l'accueil de visiteurs (1 place supplémentaire pour 2 logements, uniquement dans le secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5, voir pièce n°3 du PLU).
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services, il est exigé :
 - au moins 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher de la construction,
 - au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher,
- Pour les hôtels, il est exigé :
 - au moins 2 places par chambre, aménagées en surface non imperméabilisée sauf réglementation spécifique.

Les places de stationnement doivent, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m² avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

Section III -

EQUIPEMENT ET RESEAUX

Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ouverte à la circulation et en état de viabilité, sauf dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2 et n°5).
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future. La largeur minimale d'un accès sur la voie publique est de 3,50 mètres.
- Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 15 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour, sauf dans les secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP n°5 uniquement).

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU). En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.
- Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales (cuve aérienne ou enterrée par exemple) d'au moins 1 m³ voué à un usage domestique (hors consommation), non visibles depuis la rue.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité, communications électroniques et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en aéro-souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

ZONE Uh

Caractère de la zone

La zone Uh concerne les hameaux de Thimécourt et de Gascourt, tous deux présentant une urbanisation limitée. Thimécourt renvoie l'image d'un hameau-rue (forme allongée) : l'urbanisation est guidée par une unique rue. Gascourt présente une forme plus ressermée. Pour chacun des hameaux, la trame bâtie originelle (constructions anciennes) a été complétée par des constructions récentes (type pavillonnaire). Il existe des exploitations agricoles, témoins du caractère rural du territoire, dans les hameaux.

Les limites de la zone Uh respectent strictement les limites du site classé de la Vallée de la Thève et de l'Ysieux.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uh

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Section I -

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

Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou à usage d'entrepôt à vocation industrielle, et à usage commercial.
- Les hôtels – restaurants.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, et dépôts de toute nature.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.

Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exercice d'activités artisanales et de services (y compris des installations classées ou non nécessaires à la vie et à la commodité des habitants) dans la mesure où il n'en résulte pas pour les propriétés voisines et l'environnement des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- L'aménagement, l'extension et la construction des bâtiments et installations liés et nécessaires aux exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan et à leur diversification, dans la mesure où ils sont implantés à proximité des bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme, et si cela ne crée pas des dangers ou des nuisances supplémentaires pour le voisinage au titre des dispositions du règlement sanitaire départemental ou du régime des installations classées.
- Par unité foncière, une annexe isolée limitée à 40 m² d'emprise au sol cumulés par unité foncière.
- Par unité foncière, un abri de jardin dès lors qu'il est limité à 15 m² d'emprise au sol.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

• Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain existant au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU. Pour les constructions à usage d'activité agricole, l'emprise au sol pourra être portée à 60% de la surface totale du terrain. Pour des motifs de cohérence urbaine ou d'unité architecturale, lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain existant, une emprise de 150 m², le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de rétention, etc.), ni équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher, ni, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, aux immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone.

• Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. En cas d'extension des constructions existantes, la hauteur maximale autorisée pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles.

Pour les équipements publics ou installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ainsi que pour les constructions et installations à usage d'activité agricole, la hauteur maximale est portée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des autres constructions autorisées est limitée à 5 mètres au faîtage. Néanmoins, les annexes étant implantées sur une des limites séparatives et ayant une seule pente de toiture auront une hauteur maximale limitée à 3,50 mètres.

En aucun cas la hauteur des autres constructions ne peut dépasser 7 mètres au faîtage du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de rétention, etc.).

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

• Par rapport aux voies publiques et emprises publiques :

- Les constructions principales seront implantées
 - soit à l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain, quand la construction projetée n'occupe pas la totalité de la façade du terrain concernée par l'alignement, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale ;

- soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques. Pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 6 mètres de l'alignement, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant, sans réduire la marge de recul.
- Aucune construction d'habitation, ou transformation de constructions existantes en habitation, de bureaux ou de services, ne peut être implantée à plus de 30 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain. La disposition ci-dessus ne s'applique pas :
 - . en cas d'extension sans création de logement supplémentaire, en cas de réparation ou en cas de modification d'une habitation existante,
 - . en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un réel intérêt architectural,
 - . aux vérandas.
- Les annexes isolées seront implantées au même niveau ou à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie publique qui la dessert.
- Les piscines et leur abri ne sont pas autorisés sur la façade côté rue desservant la construction.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales de la commune.

• Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions principales viendront sur au moins une des limites séparatives dès lors qu'elles sont implantées à l'alignement sur la voie publique, en observant un retrait d'au moins 4 mètres de l'autre limite séparative latérale.
- Les constructions principales implantées en retrait de l'alignement sur la voie publique seront implantées avec un retrait au moins égale à 4 mètres des limites séparatives, en pouvant venir sur une des limites séparatives latérales.
- Toutefois, pour les bâtiments existants déjà implantés à moins de 4 mètres d'au moins une des limites séparatives, une extension est autorisée dans la continuité du bâti existant.
- Les annexes isolées pourront s'implanter en limites séparatives, plus particulièrement en venant s'adosser sur un bâtiment existant déjà édifié en limite séparative lorsqu'il existe sur la propriété voisine. Dans ce cas et si elle est implantée parallèlement à la limite séparative, la hauteur de l'annexe réalisée est limitée à 3,50 mètres et elle devra comporter un toit à une seule pente, dont le point le plus haut du faitage sera sur la limite séparative.
- Les piscines (bassin et abri) doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de toute limite.
- Aucune construction d'habitation ne peut être implantée à moins de 8 m des berges des rus et des ruisseaux. La marge de recul est ramenée à 5 m pour les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol.

D'une part, pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), d'autre part pour la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, ainsi que, dans la mesure où ils ne peuvent satisfaire aux règles définies ci-dessus, pour les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou agrandis dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone, l'implantation se fera sur au moins une des limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction. En outre, l'implantation des équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général ou collectif se fera en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

• Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres devra être observée. Elle ne s'applique pas aux constructions de moins de 35 m² d'emprise au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et du réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.)

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur. Les nouvelles constructions autorisées devront prendre en compte la topographie naturelle du terrain.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France annexée au présent règlement. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc., auxquels il est recommandé de se référer.

Les solutions constructives et l'utilisation de matériaux qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, enduits anciens, etc.). Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas.

Les éléments de patrimoine repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf si un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général ; ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise. Dans ce cas, une déclaration devra être effectuée à la commune avant toute intervention.

• Les façades (y compris les pignons) :

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. La forme des constructions principales doit rester parallélepède en acceptant des formes arrondies comme élément de façade.

Les modénatures (céramiques, briques vernissées, bandeaux de briques, harpes en brique ou en pierre...) sont à conserver.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teintes ton pierre calcaire d'Ile de France, soit d'enduit sable de la région Ile de France. L'enduit blanc pur est interdit. Ils pourront également être recouverts de clins en bois utilisés pour l'essentage des murs-pignon ou des façades.

Dans le cas de réhabilitation de constructions existantes présentant un intérêt architectural, les enduits sur les pierres d'appareil ou les pierres de taille sont interdits.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints seront beurrés au mortier de chaux grasse de même teinte que le matériau principal. Les joints creux ou saillants sont interdits.

Une autre architecture reste autorisée pour les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général ou collectif et constituant un édifice repère dans la trame urbaine.

• Les ouvertures :

Les baies des parties d'une construction alignées sur la rue seront plus hautes que larges, en bois ou en aluminium laqué. Sur les façades donnant sur la rue d'une construction, les vitrages des fenêtres à deux vantaux comporteront des petits bois en relief, formant des carreaux plus hauts que larges (entre deux 2 et 4 par vantail)

Les attiques, les verrières, les soupiraux, les fenêtres éclairant les caves, les « oeil de bœuf », ne sont pas concernés par la règle ci-dessus.

Les ouvertures de la façade sur rue seront alignées verticalement d'un niveau à l'autre.

Sur les façades donnant sur la rue d'une construction, les volets roulants sont interdits. Les volets seront à battants, en autorisant également sur les constructions existantes, les volets en persienne métallique pliable.

Les volets (hors ferronnerie) et les menuiseries utiliseront une teinte unique (hors porte d'entrée principale pouvant avoir une autre teinte) et respecteront les teintes proposées dans le nuancier figurant sur la fiche « couleurs » de la plaquette de recommandations architecturales. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte.

Sur la façade côté rue, les frontons et pilastres ou colonnes sont interdits. Les garde-corps et autres barreudages de protection seront à dominante verticale, fins et simples.

• La toiture :

Les toitures des constructions principales seront à 2 pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale. Toutefois les toitures à un unique versant sont autorisées à condition qu'elles concernent une surface inférieure à 50 m². Des toits à plus de 2 pentes sont tolérés sur des éléments de la construction

Les toits en terrasse sont autorisés à condition que leur surface n'excède pas 1/3 de l'emprise au sol de la construction et restent limités au rez-de-chaussée de la construction.

A l'exception des vérandas, et des toits terrasse autorisés, les toitures des habitations seront réalisées soit en petites tuiles plates en terre cuite (60 à 80 unités au m²) sans cotes verticales apparentes, de teinte brun-rouge, soit en ardoise de teinte naturelle.

En cas de travaux ou de réfection sur une toiture existante qui ne serait pas constituée de matériaux listés ci-avant, l'usage du matériau initial est autorisé. Le zinc de teinte patinée est admis en élément ponctuel de toiture.

Les lucarnes traditionnelles doivent garder des dimensions modestes par rapport à l'ensemble de la toiture. Elles seront plus hautes que larges, de type à capucine, jacobine (à bâtière) ou à fronton. Elles seront alignées sur les ouvertures de la façade.

Les châssis de toiture (ou fenêtres de toit) auront des dimensions modestes, de 0,80 mètre de largeur maximale d'ouvrant, et seront intégrés au versant de la toiture par une pose encadrée. La pose de châssis de toiture superposés ou accolés est interdite. Les châssis de toiture seront alignés sur les ouvertures de la façade.

Les cheminées doivent être simples et non massives. Elles seront en briques rouges, en pierres ou matériaux enduits ton pierre naturelle de pays. Les conduits de cheminée seront maçonnés ou inclus à l'intérieur de la construction (pas de tubage inox ou métallique visible depuis l'extérieur).

- Vérandas, piscines et abris de jardin :

Les vérandas, piscines et leurs abris sont autorisés sur la façade côté jardin et resteront non visibles depuis l'espace public. Leur pente de toiture sera de 10° minimum. Les parties pleines des vérandas seront construites en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les façades des abris de jardin doivent être réalisées en bois naturel ou peint de couleurs foncées (verte, grise ou gamme de brun), le matériau composite d'aspect bois est admis. La couverture des abris de jardin pourra utiliser un couvert végétal. Sont admises les serres uniquement composées d'éléments verriers, dans la limite de 30 m² d'emprise au sol, si elles sont non visibles depuis l'espace public et devront avoir un système de récupération d'eau pluviale.

- Clôtures

Les murs présentant un intérêt sur le plan architectural (pierres naturelles de pays apparentes) doivent être conservés dans leur aspect et leur hauteur constatée avant l'entrée en vigueur du PLU. Ils seront restaurés à l'identique.

Les améliorations architecturales réalisées sur les murs remarquables, visant à enrichir le patrimoine, sont autorisées (réalisation de chaperon...). Une ouverture d'une largeur maximale de 4,50 m est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès pour véhicules à une construction nouvelle et d'un portillon d'au plus 1 mètre permettant l'accès aux piétons (par unité foncière existante au moment de l'entrée en vigueur du présent plan).

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet est interdit (pas de matériau de récupération, pas de forme trop chargée, pas de brise vue, pas de toiles plastifiées, etc.). La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres, mesurée à compter de la limite de propriété privée sur l'emprise publique. En cas de restauration ou extension, les clôtures existantes pourront conserver leur hauteur.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein réalisé en pierres naturelles de pays, en moellons ou en matériau enduit de teinte pierres naturelles de pays ou selon le matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Il sera nécessairement accompagné d'un couronnement en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles.
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur, réalisé soit en pierre calcaire de pays, soit en moellons de pays, soit en matériau destiné à être recouvert d'un enduit de tonalité et de finition pierres naturelles de pays ou du matériau traditionnel de la façade de la construction principale. Le couronnement du muret sera réalisé en pierre naturelle de pays avec un chaperon maçonné limité à 5 cm, ou composé d'un rang de tuiles. Le muret sera surmonté d'un barreaudage métallique ou en bois (le matériau composite est admis).

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

En limite avec la zone agricole ou naturelle, les clôtures seront nécessairement des clôtures perméables et végétalisées (grillage doublé d'une haie d'essence locale), adaptées au passage de la petite faune.

- Dispositions diverses

Les antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel doivent être peu visibles depuis l'espace public.

Les coffrets électriques collectifs ou non resteront peu visibles depuis l'espace public et ne devront pas constituer une gêne à la circulation.

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

Un lieu de stockage des poubelles d'au moins 3 m² sera prévu sur un terrain recevant une habitation. En cas d'une construction comptant des logements collectifs, le lieu de stockage des poubelles sera d'au moins 2 m² par tranche de 2 logements, avec un minimum de 4 m².

• Performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (panneaux photovoltaïques) visibles de l'espace public utiliseront nécessairement des teintes analogues aux matériaux de couverture de la construction dès lors qu'ils sont placés en toiture ou couvriront tout le pan de toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 6 mètres des constructions voisines à usage d'habitation. En cas d'impossibilité technique de respecter ce retrait minimal, ils pourront être installés à au moins 2 mètres de la limite séparative dès lors qu'ils sont placés dans un caisson isophonisé posé au sol.

Ces règles ne s'appliquent pas ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux riveux (branchement, pylône, réservoir d'eau potable, poste de rétro-éclairage, borne de recharge, station d'épuration, etc.) ni aux équipements et installations publics présentant un caractère d'intérêt général, ni dans le cas d'une reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher. Toutefois, l'aspect extérieur de ces constructions et installations sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la commune (matériaux en pierres, en grès, en briques rouges vieilles ou enduits suivant les teintes autorisées ci-dessus, pas de toiture terrasse).

Paragraphe 4 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Au moins 45% de l'emprise totale des terrains dont la destination principale est l'habitat fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement et circulations, avec la plantation d'au moins un arbre par tranche entamée de 200 m² de surface de terrain.

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

L'utilisation des essences végétales champêtres est demandée. Une liste indicative est annexée au présent règlement. Une attention particulière sera portée aux essences allergisantes.

Paragraphe 5 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré dans l'emprise de l'unité foncière concernée. En particulier, il est exigé :

- Pour tout logement nouvellement construit ou pour tout logement résultant de l'aménagement ou de la division de bâtiment existant, il est exigé :
 - une place par tranche de 50 m² de surface de plancher de la construction avec au minimum 2 places non couvertes par logement, dont au moins une restera non imperméabilisée.
 - au moins un emplacement pour le stationnement d'un vélo par logement en cas d'habitat collectif,
 - dans le cas d'une opération comptant plusieurs logements, il sera aménagé une place supplémentaire par logement pour l'accueil de visiteurs.

- Pour les constructions artisanales, il est exigé :
 - au moins 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher de la construction,
- Pour les gîtes et chambre d'hôtes, il est exigé :
 - au moins 1 place par chambre

Les places de stationnement doivent être, non accolées les unes derrière les autres (pas de places en enfilade), et présenter des dimensions satisfaisantes. Chaque place de stationnement devra compter au minimum 15 m² avec une largeur minimale de 2,50 mètres.

Section III -**EQUIPEMENT ET RÉSEAUX****Paragraphe 1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

- Pour recevoir une construction nouvelle, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique et en état de viabilité. Sur le hameau de Thimécourt, pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur la voie communale n°9 dit rue de Thimécourt et allée du Vieux Lavoir.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future. La largeur minimale d'un accès sur la voie publique est de 3,50 mètres.
- Aucun nouvel accès automobile ne sera autorisé sur les sentes piétonnes ou sur les chemins ruraux.

Paragraphe 2 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau destinée à la consommation humaine par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement des eaux usées:

- Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques.

Assainissement des eaux pluviales :

- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et réalisé dans l'emprise de la propriété. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales. Pour les constructions nouvelles, les eaux pluviales de toiture seront collectées et gérées sur le terrain par infiltration ou stockage conformément au zonage pluvial annexé au PLU (annexe n°5b du dossier de PLU). En cas d'extension d'une construction existante au moment de l'entrée en vigueur du présent PLU, la gestion des eaux pluviales se fera sur le terrain.
- Les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales (cuve aérienne ou enterrée par exemple) d'au moins 1 m³ voué à un usage domestique (hors consommation), non visibles depuis la rue.
- Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Électricité, communications électroniques et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en aéro-souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.
- Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone Ue identifie les secteurs affichant une vocation économique ou tertiaire . on y retrouve les « pôles » commerciaux, les activités de services, les bureaux. Le choix d'un classement spécifique traduit la volonté de conserver un profil économique sur ces îlots situés soit en périphérie, soit à l'intérieur de la ville.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence possible dans le sol d'argiles et sur les risques de retrait-gonflement qui peuvent en résulter. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa moyen ou fort (voir la carte figurant en annexe du présent règlement), ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. Sur les terrains situés sur un sol argileux soumis à un aléa faible de retrait – gonflement des argiles, il est demandé de prendre connaissance de la plaquette d'informations sur les conséquences éventuelles de ce phénomène, figurant en annexe du présent règlement. Dans tous les cas, il est recommandé de respecter les mesures constructives présentées dans cette plaquette.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur présence dans le sol d'alluvions compressibles et sur les risques de tassement qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder par un bureau d'études spécialisé à une étude géotechnique afin de déterminer les normes constructives qu'il y aura lieu de respecter pour garantir la viabilité des futures constructions. En tout état de cause, les sous-sols enterrés et les assainissements individuels autonomes pourraient être interdits sur ces terrains.

Section F -**DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS****Paragraphe 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Sont interdits :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées au paragraphe 2.
- Les nouveaux bâtiments ou changement de destination des bâtiments existants destinés à des activités industrielles ou de logistique
- Les nouveaux bâtiments à usage d'activité agricole.
- Les nouveaux restaurants.
- Les installations de lavage des véhicules.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires à une activité autorisée.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les caravanes isolées hors du terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Paragraphe 2 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'usage et l'affectation des sols, les constructions et activités suivantes, sont limités aux conditions ci-après :

- Les installations classées ou non à usage d'activité, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie. Elles devront notamment rester compatibles avec les secteurs d'habitat environnants.
- Les constructions destinées au logement des personnes si cette présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone. Elles seront incluses dans le volume du bâtiment d'activité.
- Les dépôts de matériaux liés aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public et masquées derrière un traitement végétalisé.
- Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits, ou en rapport direct avec l'activité économique autorisée.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires à des équipements collectifs (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, ouvrages hydrauliques, station d'épuration, éolienne limitée à 12 mètres de hauteur, etc.) à condition qu'elles soient convenablement insérées au site.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999 et aux arrêtés subséquents.

Section II -

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGE

Paragraphe 1 : Volumétrie des constructions

Emprise au sol des constructions :

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

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.), ni aux équipements et installations publiques présentant un caractère d'intérêt général, ni en cas de reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de planches, dans la mesure où les constructions et les installations ainsi admises s'intègrent convenablement à la zone.

Hauteur des constructions :

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

- La hauteur des constructions et installations à usage d'activités est limitée à 11 mètres au faitage.
- Un dépassement de 2 m par rapport à la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité (élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, silo, etc.), dans la limite de 20% de la hauteur maximale autorisée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'intègrent convenablement à la zone.

Paragraphe 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec un retrait de la voie publique qui dessert la construction, au moins égal à la demi-hauteur de la construction.
- Sauf prescription particulière au règlement graphique, l'extension des constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du PLU reste admise avec un retrait identique à l'existant par rapport aux emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'intègrent convenablement à la zone.

Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions et installations à usage d'activités et les dépôts doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à leur demi-hauteur sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
- Une autre disposition peut être adoptée en cas d'extension des constructions existantes ne réduisant pas la marge initiale.

- Aucune nouvelle construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, antenne relais, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où ils s'insèrent convenablement à la zone.

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

Entre deux constructions, une distance d'au moins 4 mètres (hors réglementation spécifique) devra être observée.

Cette règle ne s'applique ni aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), dans la mesure où elles s'insèrent convenablement à la zone.

Paragraphe 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisnants afin de préserver l'intérêt du secteur. En particulier, les nouvelles constructions autorisées devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Il est conseillé de se référer à la plaquette de recommandations architecturales de Luzarches éditée par le Parc Naturel Régional Oise – Pays de France annexée au présent règlement.

Les constructions faisant appel à des solutions constructives favorisant les économies d'énergies sont autorisées à condition que les installations ne se situent pas à plus de 2 mètres au-dessus du faîtage de la construction et à condition qu'elles s'intègrent au cadre urbain environnant. Il pourra, dans ce cas, être fait abstraction des règles ci-après concernant l'aspect extérieur des constructions.

* Les façades :

- Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. L'emploi à nu des matériaux (brique creuse, parpaing, etc.) destinés à être recouverts est interdit.

- Les façades seront réalisées en bardages métalliques de teinte foncée, en bardage bois naturel ou matériau composite d'aspect bois de teinte foncée (aspect brou de noix), en pierres de pays (ou parements de pierres naturelles de pays), en murs rideaux d'éléments verriers dont les façades à dominante de vitrage ou en enduits lisses, grattés ou lachés de teinte rappelant les enduits ou pierre calcaire d'Ile-de-France ou sable de la région (Ile-de-France) suivant la palette figurant dans la plaquette de recommandations architecturales, à l'exclusion du blanc pur. Les façades végétalisées sont également autorisées.



- Le choix des couleurs en façade doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement de la zone (gamme de vert, de brun ou ocre). En cas d'extension d'une construction existante à usage d'activités, la partie nouvellement réalisée pourra également adopter la même teinte que celle existante.

- Les menuiseries auront une teinte proche ou similaire à celle des parties pleines des façades.

caisson
vertical

vitrine de type
atelier

imposte

corniche

bandeau intégrant
enseigne



allège ou socle
menuisé

élément vertical
de composition, à
panneaux moulurés

socle
maçonné

Devise de la commune



LES ESPÈCES CHAMPÈTRES DANS LE PARC NATUREL RÉGIONAL OISE – PAYS DE FRANCE

Mais champêtres privilégier les espèces locales plutôt que listes de régres... Pourquoi ?

Les listes réglementaires de régres sont établies depuis maintenant plus de 30 ans au contact de vos aménageurs du paysage de vos villes et villages. Certains peu d'air et de lumière à la fois, ces listes de régres empêchent tout développement de plantes à feuillage caduc et caducifolies. Une sélection progressive des espèces champêtres par ailleurs très variées sur lesquelles on les plantes sont souvers, leur de climat (feuilles caducifolies) ainsi se trouve dans cette page en grande partie les espèces végétales d'origine locale ou européenne.

Augmenter encore la qualité de l'air et le confort par la biodiversité.

Il est aussi recommandé de privilégier les espèces locales plutôt que les listes de régres. Les espèces locales sont variées : elles ont des formes, couleurs, textures variées, elles ont des fleurs qui sont très adaptées au climat et au sol, elles sont plus adaptées aux conditions locales, des espèces qui sont très bien adaptées en culture dans les zones urbaines. Elles ont aussi des espèces très intéressantes pour les oiseaux.

Ne pas vous empêcher de mélanger ces espèces champêtres avec quelques espèces plus régres (Sapin, Pin, Tilleul, Grandifolia, etc...), mais ne privilégier pas les régres, de la liste régres à la liste régres. Attention néanmoins à ne pas choisir d'espèces exotiques à régression (cf. liste en fin de liste).

Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

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

Feuillage : C = feuillage caduc (après les feuilles en hiver) / H = feuillage persistant (après les feuilles, surtout pendant l'hiver) / P = feuillage persistant / F = feuillage persistant caduc

Feuilles : F1 = espèces à feuilles simples caducifolies en période de floraison (cristales)

Feuilles : F2 = espèces à feuilles persistantes pour l'hiver / F3 = espèces à feuilles épaisses

Exposition : Ombre / Mi-ombre / Soleil

Sels carbonatés (calcaires) (pH > 7) : B = espèce adaptée à ce type de sol / O = peut croquer à ce type de sol (calcaire)

Sels acides (pH < 5,5) : A = espèce adaptée à ce type de sol / C = peut croquer à ce type de sol (calcaire)

Sels hydromorphes (présent dans les zones de l'ombre) : M = espèce adaptée à ce type de sol / O = peut croquer à ce type de sol / non = ne supporte pas ce type de sol

Intérêt pour la faune :

Les espèces champêtres sont intéressantes pour les oiseaux : elles ont des fleurs qui sont très bien adaptées en culture dans les zones urbaines. Elles ont aussi des espèces très intéressantes pour les oiseaux (cf. liste en fin de liste).

Où = espèces à utiliser en grande quantité pour les oiseaux

Usages : utilisations possibles en pays rural, dans les parcs, dans les zones d'alignement

Conditions possibles pour les arbres : dans les zones d'alignement

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2011

Arbres atteignant plus de 10 m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, grands jardins...) :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleur, fruit	Exposition	Sels carbonatés	Sels acides	Sels hydro.	Intérêt pour la faune	Usages / Conditions
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>	3	C+ / H	Soleil	Non-carbonatés	■	non	Is	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement
Chêne pédonculé <i>Quercus pedunculata</i> = Q. robur	2	H	Soleil	Non-carbonatés	□	□	Or	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement / Non-alignement
Chêne sessile = chêne rostre <i>Quercus robur</i> = Q. rostrata	2	H	Soleil	Non-carbonatés	□	□	Or	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement / Non-alignement
Erable syriacus* <i>Acer pseudoplatanus</i>	3	C	Soleil	Non-carbonatés	■	□	Is	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement / Non-alignement
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	3	C	Soleil	Non-carbonatés	■	■	Is	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement / Non-alignement
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	1	H / F1	Mi-ombre	□	□	non	Or	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement / Non-alignement
Héraultier <i>Prunus avium</i>	2	C+ / H marche / fruit / fruit	Mi-ombre	□	□	□	Or / Is	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement
Hêtre commun <i>Fagus sylvatica</i>	1	C / H	Soleil	Non-carbonatés	■	□	Or	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement / Non-alignement
Orme champêtre var. pédonculé <i>Ulmus x pedunculata</i>	3	C	Soleil	Non-carbonatés	■	■	Is	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement / Non-alignement
Tilleul <i>Tilia cordata</i>	2	C	Soleil	□	□	■	Is	Mais libre / Non-alignement / Non-alignement
Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	2	C+	Soleil	■	□	non	Is	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement / Non-alignement
Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>	2	C+	Mi-ombre	C	□	non	Is	Mais libre, arbre local / Non-alignement / Non-alignement / Non-alignement

* espèce toxique pour les chevaux

Parc naturel régional Oise – Pays de France / décembre 2011

Arbres atteignant 10 à 30 m à l'âge adulte (2ème grandeur) :

Nom de l'espèce	Croissance	Famille, fleurs et fruit	Exposition	Sols carbonés	Sols acides	Sols hydros.	Intérêt pour la faune	Usages / Candidats
Ailier blanc <i>Sabot orlé</i>	1	C+FR blanches (vert) / Fed	Soleil Mi-ombre	●	■	non	Ois.	Hauts lieux, arbres isolés ou d'alignement / Mauvais
Ailier torminal <i>Sabot normand</i>	1	C+FR blanches (vert) / Fed	Soleil Mi-ombre	■	□	.	Ois / Ins	Hauts lieux, arbres isolés ou d'alignement / Mauvais, cèdre
Ailure glutineuse <i>Arbre platane</i>	3	C / Fed	Soleil Mi-ombre Ombre	□	■	■	Ois / Ins	Hauts lieux, arbres d'alignement / Mauvais, cèdre, épicéa
Bouleau pubescent <i>Épicéa pubescent</i>	3	C+	Soleil	.	■	□	Ois / Ins	Hauts lieux, arbres isolés ou d'alignement / Mauvais
Bouleau verticillat <i>Épicéa verticillat</i>	3	C+	Soleil	■	■	□	Ois / Ins	Hauts lieux, arbres isolés ou d'alignement / Mauvais
Chêne à grappes <i>Prunus javala</i>	1-3	C / FR blanches gris-vert / FR	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Hauts lieux / Mauvais
Chêne commun <i>Cajoune à brulets</i>	3	H	Mi-ombre	□	□	□	Ois / Ins	hauts lieux, bois collés / Mauvais, cèdre
Chêne <i>Sabot normand</i>	1-3	C / FR blanches gris-vert / FR	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Hauts lieux, arbres isolés / Mauvais
Erable champêtre <i>Arbre campêtre</i>	3	C+	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Hauts lieux, bois collés, arbres isolés ou d'alignement / Mauvais, cèdre
Hêtre sauvage <i>Prunus javala</i>	2	C / FR blanches gris-vert / FR	Soleil	■	□	□	Ois / Ins	Hauts lieux, arbres isolés ou d'alignement Mauvais
Koeleria sauvage <i>Hêtre javala</i>	1	C+FR blanches roses verts / FR	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Hauts lieux, arbres isolés ou d'alignement Mauvais
Sauze blanc <i>Sauze blanc</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	●	□	■	Ins	Hauts lieux, arbres isolés ou d'alignement / Mauvais, cèdre, épicéa
Sauze marsault <i>Sauze marsault</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	□	□	□	Ins	Hauts lieux, arbres isolés ou d'alignement / Mauvais, cèdre, épicéa

Parc naturel régional Oise – Parc de France / décembre 2013

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

Nom de l'espèce	Croissance	Famille, fleurs et fruit	Expo.	Sols carbonés	Sols acides	Sols hydros.	Intérêt pour la faune	Usages / Candidats
Coronilla de Sainte Lucie <i>Prunus mahoe</i>	1	C / FR blanches (vert) / Fed	Soleil	■	.	non	Ois / Ins	Hauts lieux, arbres isolés / Mauvais
Aubépine à 5 ou 7 styles** <i>Crataegus monogyna</i>	1	C+FR blanches (vert) / Fed	Soleil Mi-ombre	■	□	non	Ois / Ins	Hauts lieux, bois collés / Mauvais, cèdre
Aubépine à deux styles** <i>Crataegus laevigata</i>	2	C+FR blanches (vert) / Fed	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ois / Ins	Hauts lieux, bois collés / Mauvais, cèdre
Cornouiller <i>Cornouiller à fleurs</i>	2	C / FR blanches roses (vert) / FR	Soleil	.	□	non	Ois	Hauts lieux, arbres isolés Mauvais
Hêtre <i>Hêtre aquifolium</i>	1	H / Ins	Ombre Mi-ombre	□	■	non	Ois / Ins	Hauts lieux, bois collés / Mauvais, cèdre
Mélisier <i>Mélisier germanique</i>	1	C+FR blanches (vert) / Fed FR	Soleil Mi-ombre	□	□	non	Ois / Ins	Hauts lieux
Sauze à trois échantons <i>Sauze à trois échantons</i>	3	C	Soleil	■	□	■	Ins	Hauts lieux / Mauvais, cèdre
Sauze cordifolia <i>Sauze cordifolia</i>	3	C	Soleil	■	●	■	Ins	Hauts lieux / Mauvais, cèdre
Sauze des vallées <i>Sauze des vallées</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	□	●	Ins	Hauts lieux / Mauvais, cèdre
Sauze fragile <i>Sauze fragile</i>	3	C	Soleil	□	□	●	Ins	Hauts lieux / Mauvais, cèdre
Sauze rouge <i>Sauze rouge</i>	3	C	Soleil	.	■	■	Ois / Ins	Hauts lieux / Mauvais, cèdre
Berberis des jardins <i>Berberis des jardins</i>	2	C+FR blanches roses (vert) / Fed	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois / Ins	Hauts lieux, arbres isolés ou d'alignement / Mauvais

** Espèces sensibles au feu, à l'acidité, à la sécheresse, à la pollution, à la chaleur et au gel.

Parc naturel régional Oise – Parc de France / décembre 2013

Arbustes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usage
Alnus d'Europe <i>Alnus europaea</i>	3	P / R jaune (juin)	Solaire	-	■	■	Ox / Inj	Haie vive
Bourdaine <i>Rhamnus fraxinifolia</i>	2	C / Frd	Mi-ombre	□	■	□	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche
Buis Buiset tempéré/chaud	1	P	Solaire Mi-ombre	■	□	■	Inj	Haie sèche
Castanier <i>Castanea sativa</i>	1 - 2	C / R non-vert (automne) / Frd	Mi-ombre Solaire	□	□	■	Ox / Inj	Haie vive
Cornouiller sanguin <i>Coronilla varia</i>	2 - 3	C + FF (juin-juillet) / Frd	Solaire	■	□	■	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche
Genévrier commun <i>Juniperus communis</i>	2 - 3	C + R (juin-mars) / Frd, Frd	Mi-ombre Solaire	■	-	■	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche, arbre isolé
Chêne commun <i>Quercus robur</i>	1	M	Mi-ombre Ombre	□	□	□	Ox / Inj	Haie sèche
Épine blanche <i>Spiraea alba</i>	1	C / FF (juin-juillet) / Frd	Solaire Mi-ombre Ombre	■	-	■	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche
<small>** Espèce sensible au feu bactérien, à ne pas multiplier en masse, à éviter en plantation</small>								
Faux-ébé <i>Fraxinus excelsior</i>	1 - 2	C + R (juin-juillet) / Frd	Solaire Mi-ombre	■	□	■	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche
Euonymus européen <i>Euonymus europaeus</i>	1	P / R jaune (septembre)	Solaire	-	■	■	Inj	Haie vive
Grès à feuilles <i>Geranium robertianum</i>	1	C / Frd	Mi-ombre Solaire	■	□	□	Ox / Inj	Haie vive
Grès à fleurs <i>Geranium robertianum</i>	1	C / Frd	Mi-ombre Solaire	■	□	□	Ox / Inj	Haie vive
Hamamelis <i>Hamamelis virginica</i>	1	C / FF (juin-juillet) / Frd	Mi-ombre	□	□	■	Ox	Haie vive, haie sèche
Hamamelis <i>Hamamelis virginica</i>	1	C / FF (juin-juillet) / Frd	Mi-ombre	■	-	□	Ox	Haie vive
Malva <i>Malva sylvestris</i>	1 - 2	C / Frd, Frd	Solaire Mi-ombre	■	□	□	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche
Prunellier ou épine noire <i>Prunella spinosa</i>	1	C / FF (juin-juillet) / Frd, Frd	Solaire Mi-ombre	■	□	□	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche

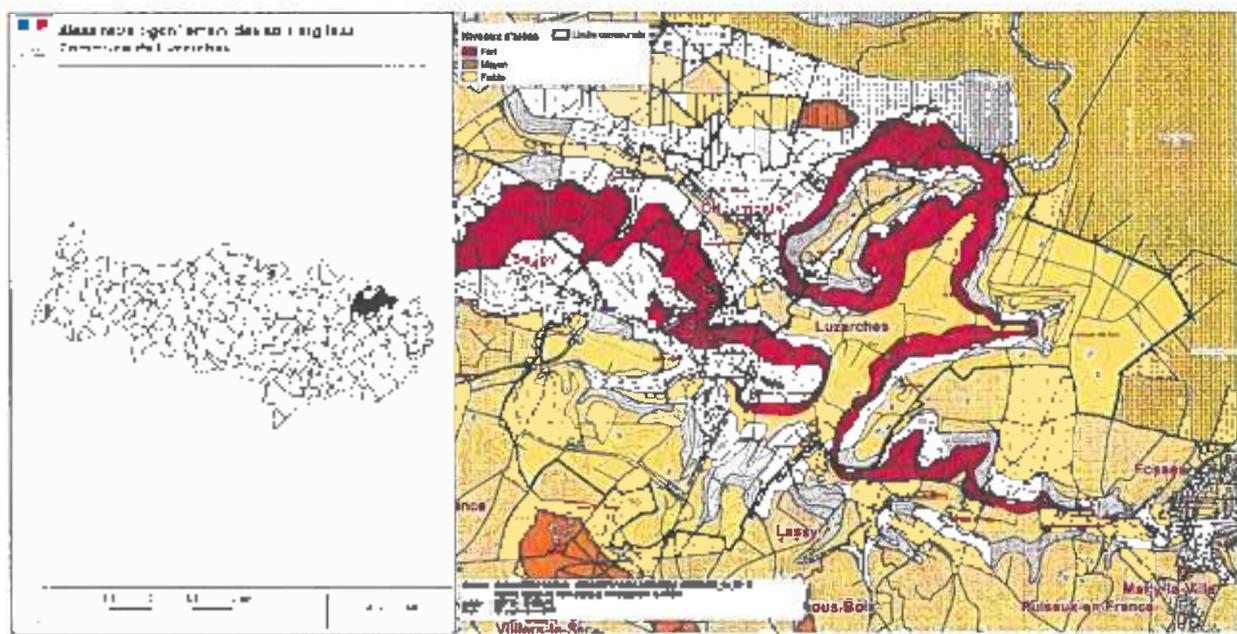
Plan national d'ignifugation - Pays de France / décembre 2011

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs, fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Usage
Alnus à feuilles <i>Alnus glutinosa</i>	1	C	Solaire Mi-ombre	-	■	■	Ox / Inj	Haie vive
Arbre à papier <i>Alnus glutinosa</i>	1	C / FF (juin-juillet) / Frd, Frd	Mi-ombre	■	□	□	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	1	Solaire / FF (juin-juillet) / Frd	Solaire Mi-ombre	■	□	■	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche
Viorne obier <i>Viburnum lantana</i>	1	C + FF (juin-juillet) / Frd	Solaire Mi-ombre	■	□	■	Inj	Haie vive, haie sèche
Viorne paniculée (Viorne) <i>Viburnum lantana</i>	1	C + FF (juin-juillet) / Frd	Mi-ombre	■	-	□	Ox / Inj	Haie vive, haie sèche

Plantes grimpantes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydro.	Intérêt pour la faune	Hauteur
Chèvrefeuille des bois <i>Clematis integrifolia</i>	2-3	C / R (juin-juillet) / Frd	Solaire Mi-ombre	□	■	□	Ox / Inj	2 à 4 m
Clématite européenne <i>Clematis flammula</i>	1	C / FF (juin-juillet) / Frd	Solaire	■	□	□	Inj	20 m
Églantier commun <i>Rosa rugosa</i>	1	C / FF (juin-juillet) / Frd, Frd	Solaire Mi-ombre	■	□	■	Inj	2 à 3 m
Passerelle <i>Rosa rugosa</i>	1	C / FF (juin-juillet) / Frd	Solaire Mi-ombre	□	□	■	Ox / Inj	1 à 2 m
Macchabée <i>Rosa rugosa</i>	1	C / Frd, Frd	Mi-ombre	■	□	■	Inj	1 à 2 m
Wallerie <i>Rosa rugosa</i>	1	P	Mi-ombre Ombre	■	■	□	Ox / Inj	20 m

Plan national d'ignifugation - Pays de France / décembre 2011



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

1. Identifier la nature du sol

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

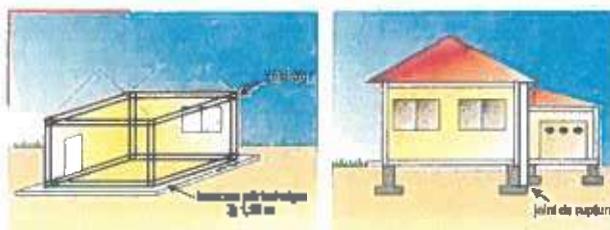


2. Adapter les fondations

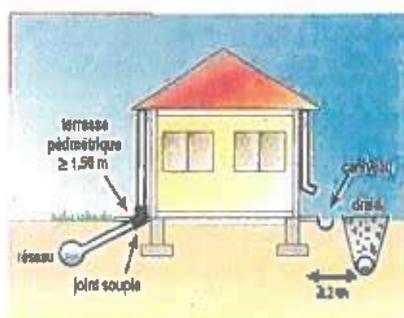
- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).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

3. Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

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



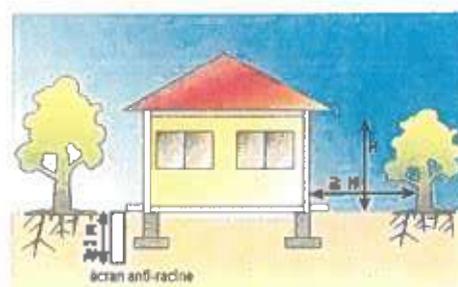
4. Éviter les variations localisées d'humidité



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

5. Éloigner les plantations d'arbres

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



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

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsqu'elles absorbent de l'eau et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, souvent uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les sections qui sont soumis à l'évaporation et à la gondolement des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soutènements mais aussi des décalages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décolllements entre corps de bâtiments voire des ruptures de continuités entières.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

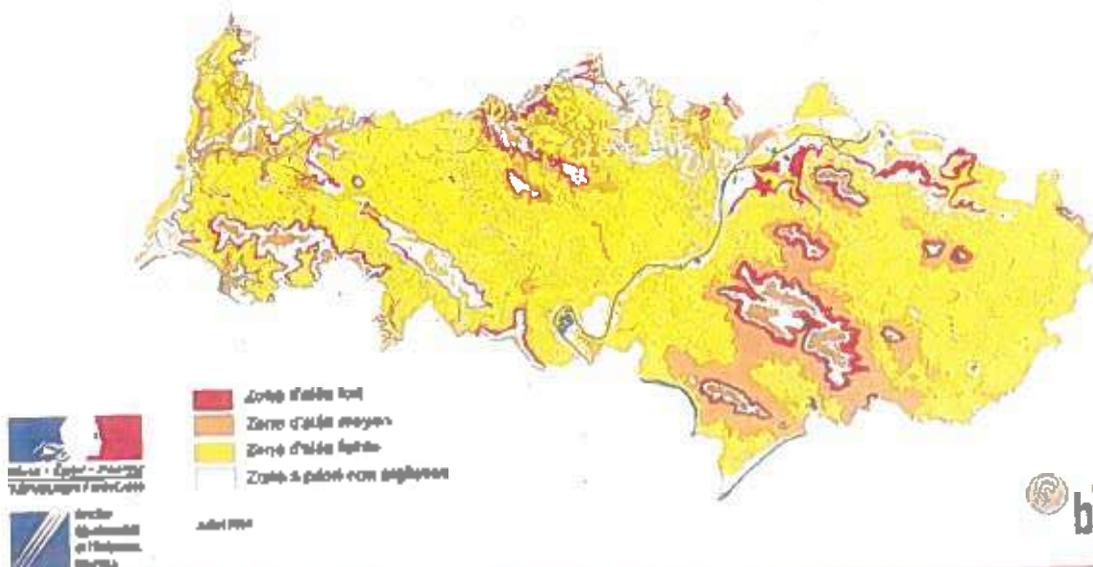
Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce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



Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

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

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement





Syndicat Mixte pour la Collecte
et le Traitement des Eaux Usées
des Bassins de la Thièze et de l'Ysieux



Syndicat Mixte d'Aménagement
du Bassin de l'Ysieux

**MODALITES REGLEMENTAIRES
EAUX USEES – EAUX PLUVIALES**

**Permis de construire
Autorisations d'urbanisme**

**Prescriptions SICTEUB-SYMABY
Mars 2023**

Table des matières

LISTE DES ABREVIATIONS	1
I. INTRODUCTION	2
II. PRESCRIPTIONS DU SICTEUB DE LA THEVE ET DE L'YSIEUX	2
1. Les compétences du SICTEUB	3
2. Les règles à suivre et à mettre en application	3
a. Installation en zonage collectif	4
b. Installation en zonage non collectif	5
III. PRESCRIPTIONS DU SYMABY	6
1. Les compétences du SYMABY	6
2. Les règles à suivre et à mettre en application en « Assainissement des eaux pluviales »	6
II. ANNEXES	9
1. Les ouvrages d'assainissement en domaine privé en présence de sol perméable	9
2. Les ouvrages d'assainissement en domaine privé en présence de sol imperméable	9
3. Puits d'infiltration	10
4. Tranchée d'infiltration	10
5. Noüe d'infiltration	11

LISTE DES ABREVIATIONS

AC : Assainissement collectif
ANC : Assainissement Non Collectif
CU : Certificat d'Urbanisme
DP : Déclaration préalable
EU : Eau Usée
EP : Eau Pluviale
GEMAP : Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations
PA : Permis d'Aménager
PFAC : Participation Financière à l'Assainissement Collectif
PC : Permis de Construire
PLU : Plan Local d'Urbanisme
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

I. INTRODUCTION

Avant de rendre leur avis dans le cadre d'une demande ou d'un dépôt de documents d'urbanisme (tels que les PC, les PA, les DP ou autres CU), la collectivité territoriale compétente dans l'instruction de ces dossiers consulte différents services. Cette consultation concerne les personnes publiques associées et les concessionnaires de réseaux afin d'obtenir de leur part un avis sur le projet de construction ou d'aménagement en fonction de leurs compétences.

Le SICTEUB de la Thève et de l'Ysieux (syndicat mixte d'assainissement) et le SYMABY (syndicat de rivière), entre autres sont consultés pour de telles demandes, sous réserve que ces projets soient intégrés dans leur périmètre de compétence et leur territoire géographique. Après étude, ces deux syndicats émettent un avis motivé favorable ou défavorable.



II. PRESCRIPTIONS DU SICTEUB DE LA THEVE ET DE L'YSIEUX

Le SICTEUB (Syndicat mixte pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées des Bassins de la Thève et de l'Ysieux) est compétent en « assainissement eaux usées collectif et non collectif ainsi qu'en assainissement eaux pluviales urbaines ».

De ce fait, le syndicat émet des avis sur les dossiers d'urbanisme et plus particulièrement sur les futurs raccordements de ces projets au réseau d'assainissement collectif tant pour les eaux usées domestiques et assimilées que pour les eaux usées industrielles.

L'avis émis par le SICTEUB, veille au respect des règles de l'art, à l'application du règlement d'urbanisme défini dans le PLU, des plans de zonage eaux usées et eaux pluviales de chaque commune et des réglementations en vigueur liées à leurs compétences. Cet avis a également pour objectif de vérifier si la nature même du projet présenté ne mettrait pas à mal les systèmes d'assainissement ou autres exutoires existants avec comme conséquences des impacts environnementaux négatifs, et ne porterait pas atteinte à la salubrité publique.

Cette consultation auprès du Syndicat est obligatoire et par conséquent doit être systématique. Cet avis s'impose aux services instructeurs et doit être apposé dans l'arrêté d'autorisation à la réalisation du projet.

Cet avis comporte deux parties distinctes, une partie technique qui explique et décrit les prescriptions à mettre en œuvre sur la réalisation même du branchement sous domaine

public ainsi que la nature des effluents à rejeter et une partie financière qui stipule le montant de la PFAC à honorer par le demandeur.

1. Les compétences du SICTEUB

En synthèse, le SICTEUB de la THEVE et de Ysieux assure :

- La compétence EU, « assainissement collectif » sur les communes suivantes : Asnières-sur-Oise, Bellefontaine, Belloy-en-France (ZAC de l'Orme), Chaumontel, Coye-la-Forêt, La Chapelle-en-Serval, Fosses, Jagny-sous-Bois, Lamorlaye, Lassy, Luzarches, Le Plessis-Luzarches, Marly-la-Ville, Mortefontaine, Noisy-sur-Oise, Orry-la-Ville, Plailly, Pontarmé, Saint-Witz (ZI), Seugy, Survilliers, Thiers-sur-Thève, Viarmes.
- La compétence EU « assainissement non collectif - SPANC » sur les communes suivantes : Asnières-sur-Oise, Bellefontaine, Belloy-en-France, Chaumontel, Coye-la-Forêt, La Chapelle-en-Serval, Epinay-Champlâtreux, Fosses, Jagny-sous-Bois, Lamorlaye, Lassy, Luzarches, Le Plessis-Luzarches, Marly-la-Ville, Mortefontaine, Noisy-sur-Oise, Orry-la-Ville, Plailly, Saint-Witz (ZI), Seugy, Survilliers, Viarmes.
- La compétence « eaux pluviales urbaines » sur les communes suivantes : Fosses, Luzarches, Marly-la-Ville, Mortefontaine, Plailly, Saint-Witz (ZI), Survilliers.

2. Les règles à suivre et à mettre en application

Sur l'ensemble des communes concernées adhérentes au SICTEUB, les réseaux sont de type séparatif : le réseau EU et le réseau EP sont distincts et les eaux collectées séparément (exception partielle pour les communes de Coye-la-Forêt et Lamorlaye qui possèdent une partie de leur réseau d'assainissement en unitaire).

La gestion des eaux usées

Lors de l'analyse des dossiers d'urbanisme, deux cas de figure sont à considérer selon que le terrain constructible ou à aménager se situe en zone AC ou ANC. Cette délimitation est définie sur le plan de zonage des eaux usées de la commune. Ces deux systèmes d'assainissement nécessitent des procédures de demande et des prescriptions de réalisation différentes.

Règles à respecter pour un bon raccordement en Assainissement :

Tous les points générant des eaux usées de la construction devront être raccordés soit sur l'installation d'ANC soit sur le branchement particulier (du réseau collectif), attitré à cette

adresse par le biais du regard de façade implanté sous trottoir. Aucun rejet d'eaux usées ne peut se faire directement au milieu naturel.

a. *Installation en zonage collectif*

Les eaux usées des communes du SICTEUB sont acheminées vers la station d'épuration d'Asnières-sur-Oise pour y être traitées avant d'être rejetées dans la rivière Oise.

Les canalisations d'eaux usées sont dimensionnées en fonction des volumes d'eaux usées générés par les différents raccordements et le nombre d'habitants qui y est associé. De ce fait et pour éviter par temps de pluie tous débordements du réseau d'eaux usées au milieu naturel, il est interdit de raccorder les eaux pluviales provenant de surfaces étanches (telles que les toitures, les terrasses etc., collectées par les gouttières, les grilles, les entrées de garage, et autres ouvrages...) sur le réseau d'eaux usées.

Parallèlement, le raccordement des eaux usées générées par l'activité humaine est obligatoire si l'accès de ladite propriété est desservi par un réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées doivent être traitées et dépolluées avant tout rejet au milieu naturel, soit via la station d'épuration, soit par une installation privée d'ANC.

La qualité des effluents ou eaux usées doit répondre à certains critères pour pouvoir être acceptés dans le système de collecte (Ph, température, charge polluante, micropolluant ...). Afin de répondre à cette obligation certaines activités économiques doivent s'équiper d'installation de prétraitement en domaine privé avant de raccorder leurs eaux usées.

Dans le cas d'une habitation implantée légèrement en contrebas de la chaussée, l'installation de poste de relevage peut s'avérer nécessaire. Le pétitionnaire devra être attentif à l'entretien et au bon fonctionnement de cet ouvrage pour ne pas générer des émanations de gaz corrosifs susceptibles de dégrader les ouvrages communaux et de porter atteinte à la sécurité des agents pouvant intervenir sur ces dits ouvrages.

Chaque parcelle construite ou à construire est ou sera équipée d'un branchement particulier d'eaux usées. Une demande spécifique de raccordement devra être faite en temps utile. Un arrêté d'autorisation de raccordement sera alors délivré au pétitionnaire par l'autorité compétente.

Le branchement particulier sous domaine public est composé :

- D'un regard de façade situé sous trottoir, ce regard a pour fonction de donner l'accès à la canalisation pour des opérations d'entretien mais également pour délimiter la partie publique de la partie privée du branchement. Le regard de

façade sera en béton et aura une dimension minimale de 40cm*40cm de côté, il est recouvert d'une plaque en fonte série légère.

- D'une canalisation circulaire de diamètre 150mm, le matériau utilisé sera rigide ou semi rigide, sa pente sera au minimum de 3cm par mètre.
- D'un système de raccordement sur la canalisation principale, soit par l'intermédiaire d'un regard de visite, soit par l'intermédiaire d'une pièce appelée « culotte ».

L'ensemble du branchement doit être étanche et résister à une pression de 0,4 bars.

Les réfections de chaussée doivent être conformes aux prescriptions des règlements de voirie, communaux ou départementaux, concernés.

Lors d'un raccordement d'une habitation munie d'un sous-sol ou se situant légèrement en contrebas de la voirie, le pétitionnaire devra se protéger de tout refoulement d'eaux usées en équipant le branchement particulier d'un dispositif anti-retour.

Afin d'éviter toute stagnation au fond de chaque ouvrage et de faciliter l'accès au personnel d'exploitation (il s'agit d'une eau chargée), toute chute supérieure à 50cm devra être accompagnée.

Le coût financier du branchement particulier sous domaine public est à la charge du demandeur, après réception et vérification du respect des règles de l'art et de la bonne séparation des eaux par le service technique du SICTEUB, la partie publique du branchement sera intégrée dans le patrimoine communal.

Le service d'assainissement pourra demander au pétitionnaire de faire réaliser à ses frais des épreuves afin d'attester la bonne exécution des travaux, tels que des essais de compactage, des inspections télévisées ou des tests d'étanchéité.

Les prescriptions définies ci-dessus tant pour les EU que pour les EP s'appliquent quel que soit le type de construction, plain-pied ou sous-sol, le niveau de la construction étant le niveau sous-sol.

b. Installation en zonage non collectif

Règles à respecter pour une installation « Assainissement Non Collectif » :

Un dossier spécifique à l'assainissement individuel doit être intégré dans le projet de permis de construire ou autre document d'urbanisme. Ce dossier devra comporter une étude de sol de ladite parcelle et de définition/implantation de la filière envisagée.

L'avis du SICTEUB ne pourra être donné qu'une fois le dossier complet reçu.

Les avis techniques émis par le SPANC tant sur la conception que sur la réalisation seront facturés au demandeur en fonction des tarifs en vigueur.

Les avis techniques émis par le service public d'assainissement non collectif au titre des diagnostics initiaux¹ seront facturés au demandeur en fonction des tarifs en vigueur.



III. PRESCRIPTIONS DU SYMABY

1. Les compétences du SYMABY

Le SYMABY (SYNDICAT MIXTE D'AMÉNAGEMENT DU BASSIN DE L'YSIEUX) exerce la compétence « GEMAPI ». Il assure cette compétence sur le bassin versant de l'Ysieux, sur les communes suivantes : Asnières-sur-Oise, Bellefontaine, Chaumontel, Fosses, Lassy, Jagny-sous-Bois, Le-Plessis-Luzarches, Luzarches, Marly-la-Ville, Saint-Witz (ZI), Seugy, Survilliers et Viarmes.

2. Les règles à suivre et à mettre en application en « Assainissement des eaux pluviales »

Le syndicat émet des avis au titre de la prévention des inondations.

L'avis émis par le SYMABY veille au respect des règles de l'art ainsi qu'à l'application du règlement d'urbanisme défini dans le PLU et complété par le plan de zonage des eaux pluviales de chaque commune ou toute autre réglementation en vigueur. Cet avis a également pour objectif de vérifier si les différents moyens proposés (conception et dimensionnement) pour la gestion des eaux de pluie sont fonctionnels.

Concernant la gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont directement rejetées au milieu naturel, elles peuvent également être réutilisées pour l'arrosage ou autres besoins particuliers (sous conditions de respecter les règles en vigueur, notamment sanitaires).

Règle générale :

Afin de limiter les volumes qui ruissellent et contribuent aux inondations, afin de réalimenter la nappe phréatique, afin de ne pas concentrer les pollutions diffuses, l'infiltration sur le terrain doit être privilégiée. Les eaux pluviales issues des surfaces du projet (bâtiments, voirie, espaces verts, etc..) doivent être traitées sur le terrain par un dispositif permettant de compenser l'imperméabilisation qui découle de l'aménagement de la parcelle. La conception

¹ Diagnostic initial : conformité des installations existantes

et le dimensionnement d'un tel dispositif doivent vérifier sa compatibilité à un certain nombre de contraintes techniques. Ce dispositif ne peut être réduit à une simple rétention d'eau en « fond de jardin » et doit assurer une vidange dans un temps raisonnable afin de faire face à un nouvel orage.

Une étude de sol doit déterminer la possibilité et l'efficacité d'une infiltration. Il appartient au pétitionnaire et à ses prestataires de définir les caractéristiques du projet et réaliser une étude de sol par des sondages dont la profondeur sera cohérente avec le dit projet. (NB : sauf en présence d'eau, un sondage qui ne descend pas à 5-6 mètres est souvent insuffisant).

Dans le cas d'une nappe phréatique présente à moins de 0.5m de profondeur et à proximité du projet d'urbanisation, le terrain est considéré comme zone humide, l'infiltration n'est donc pas possible, les risques d'inondation par remontée de nappe sont avérés. Ce phénomène peut générer également une instabilité des fondations de la construction et des remontées humides hors compétence des syndicats. Dans ce cas précis, un raccordement au réseau d'eaux pluviales (quand celui-ci existe) peut être envisagé tout en respectant les débits de fuite préconisés (1 litre / seconde pour les surfaces de moins d'un hectare, souvent 1l/s/ha pour les projets de plus grande ampleur).

Afin de protéger les nappes d'eaux souterraines des pollutions accidentelles, il est nécessaire de conserver environ 1m entre le toit de la nappe (à son plus haut niveau) et le fond du dispositif d'infiltration.

Si une nappe non affleurante est identifiée à faible profondeur, l'infiltration est envisageable mais la faisabilité et le dimensionnement sont contraints. Le dispositif devra privilégier les systèmes superficiels (tranchées, noues) plutôt que les systèmes en profondeur type puisard/puits d'infiltration (voir illustrations en annexe).

Si une nappe phréatique est identifiée à très faible profondeur (jusqu'à 1.2m) seule la cuve de rétention avec débit régulé est acceptable. Celle-ci devra être vidangée dans les 24 à 48 heures pour faire face à une nouvelle pluie. Elle ne peut donc pas se confondre avec une cuve de récupération.

Si la nappe est identifiée entre 1.2m et 1.5m de profondeur, la noue d'infiltration est techniquement possible et recevable.

Au-delà de 1.5m de profondeur, la tranchée d'infiltration est techniquement possible et recevable.

Une nappe dont la profondeur est au minimum à 4m de profondeur permet la réalisation de puisards ou puits d'infiltration de profondeur d'environ 3m (permettant 1m de couche filtrante).

Pour vérifier la faisabilité de l'infiltration et dimensionner l'ouvrage, l'étude de sol doit définir la capacité d'infiltration au droit et à la profondeur du dispositif de récupération des eaux pluviales. Cette donnée (coefficient k) n'est pas incluse dans les études géotechniques normalisées (G1, G2 ...) et doit être spécifiquement demandée au bureau d'étude qui réalise l'étude de sol.

Un puisard/puits d'infiltration (et tout dispositif d'infiltration) génère un cône d'infiltration. Il ne doit pas y avoir de construction (voisin, cave, autre puisard...) à moins de 3m du dispositif.

Un plan du parcellaire avec implantation du dispositif doit être communiqué avec le calcul de la surface active. (La surface active est définie sur l'ensemble de l'unité foncière du projet soumis à instruction et pas sur la seule surface construite).

Une note de dimensionnement faisant apparaître les différentes étapes du calcul doit justifier le volume du dispositif.

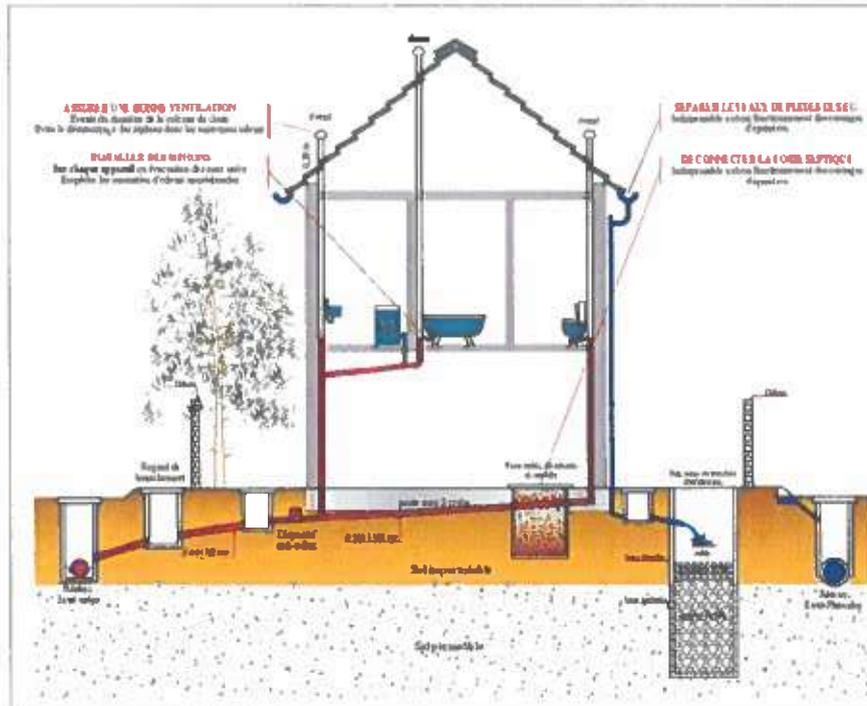
La pluie de projet (de référence) qui doit servir au dimensionnement des ouvrages doit être conforme aux préconisations du SDAGE Seine Normandie (fréquence trentennale - 1 chance/30 que l'évènement pluvieux se produise chaque année). Ces données de précipitations sont disponibles auprès de Météo-France.

Dans le cas où les études de sol concluent à une impossibilité d'infiltration (présence d'eau à faible profondeur, présence de schiste qui se dissout, coefficient d'infiltration inférieur ou égal à 1×10^{-6} m/s soit environ 4mm/heure), un volume de rétention devra être mis en œuvre avant tout rejet au réseau EP du domaine public, (s'il existe) ou sur un exutoire superficiel (exemple : un ruisseau ou un fossé) Dans les deux cas, le raccordement devra être soumis à l'accord préalable de la collectivité compétente : Commune, département, Syndicat, Préfecture... Le syndicat n'autorise pas le rejet des eaux de pluie au caniveau (hormis les surverses de sécurité).

Considérant les caractéristiques du terrain et l'éventuelle non-conformité de mise en œuvre de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées, l'un ou l'autre syndicat peut être amené à délivrer un avis défavorable à la réalisation du projet.

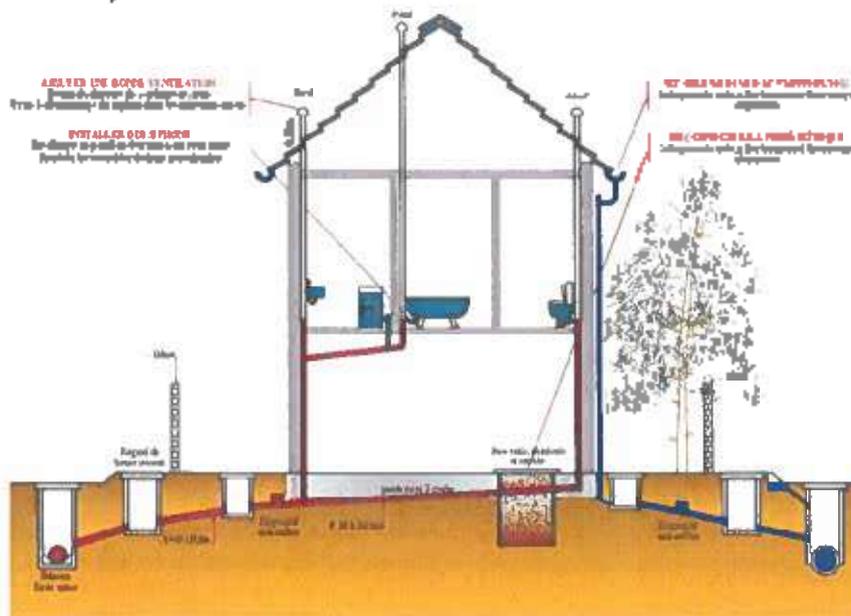
II. ANNEXES

1. Les ouvrages d'assainissement en domaine privé en présence de sol perméable



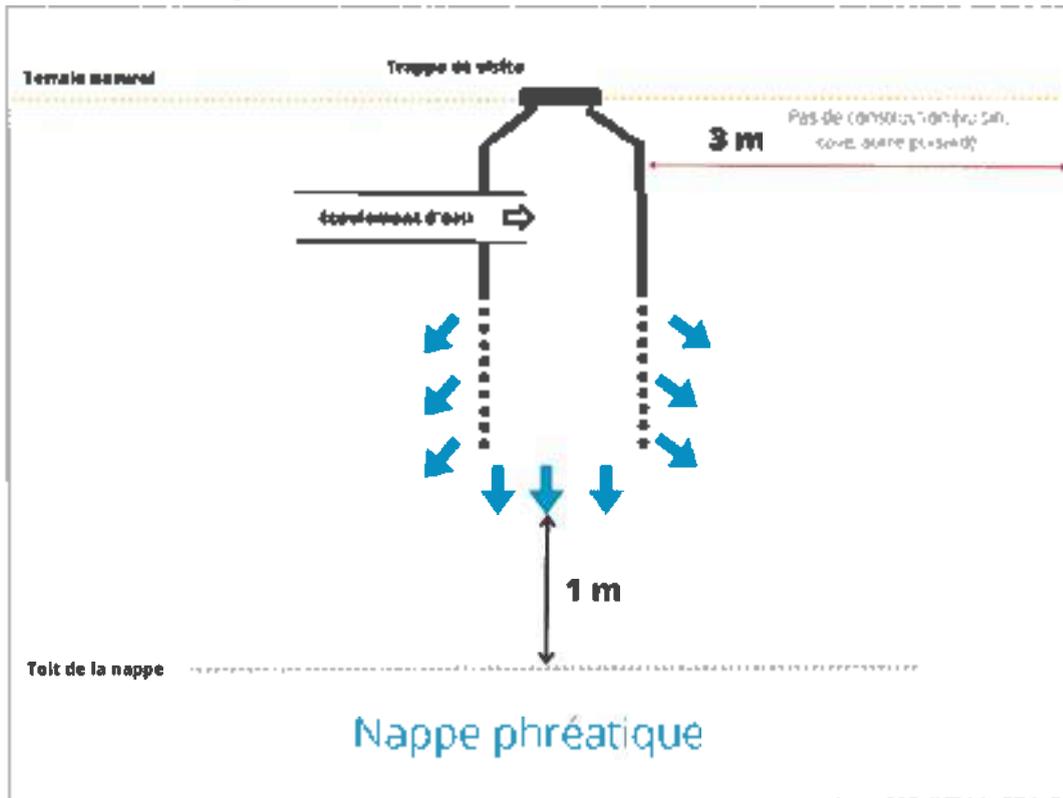
Source : Communauté d'agglomération du Pays de Laon, novembre 2010 ; Guide des bonnes pratiques de raccordement en domaine privé à l'attention des usagers. [Guide de raccordement - Laon \(France.fr\)](#)

2. Les ouvrages d'assainissement en domaine privé en présence de sol imperméable

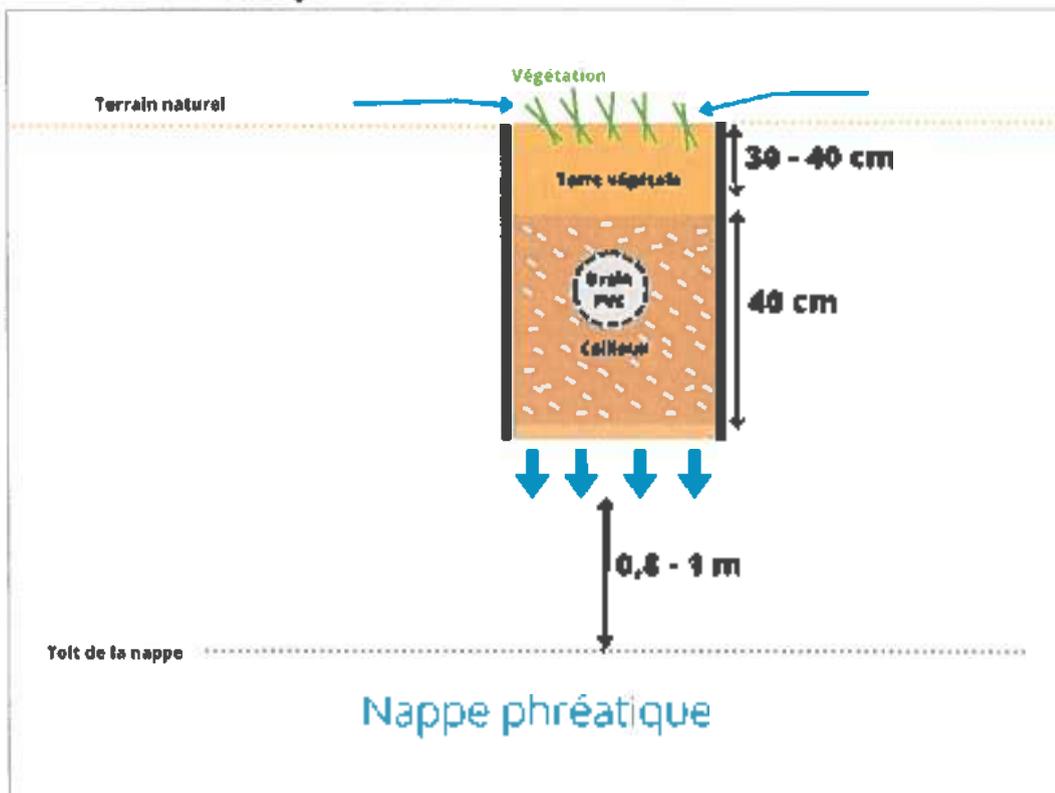


Source : Communauté d'agglomération du Pays de Laon, novembre 2010 ; Guide des bonnes pratiques de raccordement en domaine privé à l'attention des usagers. [Guide de raccordement - Laon \(France.fr\)](#)

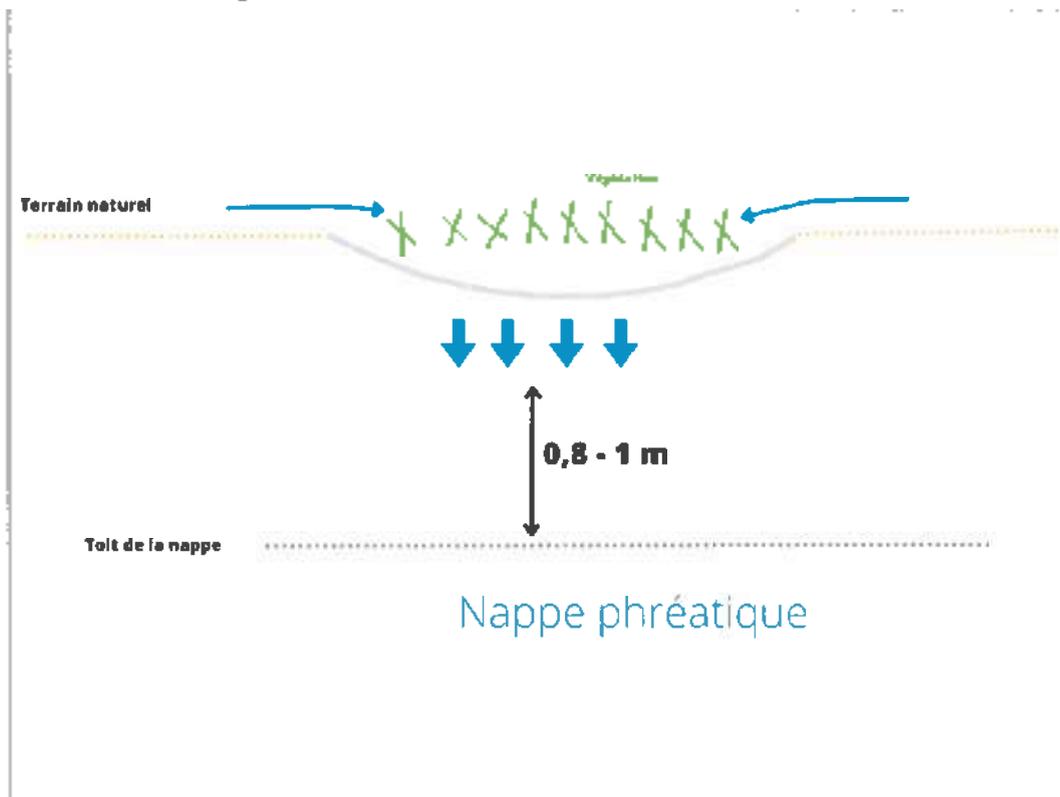
3. Puits d'infiltration



4. Tranchée d'infiltration



5. Noue d'infiltration





CAHIERS DES CHARGES DES RESEAUX PRIVES DESTINES A ETRE TRANSFERES AU SIECCAO

Le présent cahier des charges établi par le SIECCAO s'impose à toute personne réalisant un réseau privé de distribution d'eau potable dans le cadre de la construction de zones aménagées (ZAC, Lotissement...) et désirant, à l'issue des travaux, en transférer la propriété au SIECCAO.

Le respect de ce cahier des charges permet de garantir la qualité, la pérennité, et l'efficacité du service public de distribution d'eau potable. Dès lors, aucune rétrocession au SIECCAO d'un réseau privé d'eau potable ne pourra être acceptée par le SIECCAO si les exigences prévues par le présent Cahier des charges ne sont pas respectées.

En tout état de cause, le SIECCAO n'est jamais tenu d'accepter le transfert de propriété à son profit d'un réseau privé de distribution d'eau potable, et peut pour tout motif refuser ce transfert, sans avoir à s'en justifier.

Article 1 Définition

Au sens de la présente convention on entend

- **SIECCAO** : Syndicat Intercommunal d'Exploitation des Champs Captants d'Asnières-sur-Oise ;
- **Propriétaire** : personne physique ou morale qui réalise le réseau sous sa maîtrise d'ouvrage, et qui en demande le transfert de propriété au SIECCAO ;
- **Concessionnaire** : titulaire de la convention de délégation de service public de distribution d'eau potable de la Commune sur laquelle sera établi le projet du Propriétaire.
- **Réseau privé** : réseau de distribution d'eau potable objet du présent cahier de charges.

Il est expressément précisé que le Réseau privé n'est constitué que des canalisations, de branchements, et accessoires liés à la distribution d'eau potable.

Sont exclus de cette définition :

- o Les réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales ;
- o Les voiries et espaces verts ;
- o Les hydrants affectés à la défense incendie.

S'agissant de ces hydrants, la limite du réseau rétrocedé est la bouche à clef précédant chaque hydrant.

- **Raccordement** : opération consistant à raccorder le Réseau privé au Réseau public de distribution d'eau potable du SIECCAO.

Article 2 Financement du réseau

Le réseau est intégralement financé par le Propriétaire, sans qu'aucune participation financière ne puisse être demandée au SIECCAO.

Tous les frais liés à la réalisation du Réseau Privé, à son Raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, et plus largement liés au respect des prescriptions du présent cahier des charges sont pris en charge intégralement par le Propriétaire du Réseau

Article 3 Demande de rétrocession de réseau

3.1 Objet de la demande

La rétrocession portera exclusivement sur le Réseau Privé de distribution d'eau potable au sens de l'Article 1 du présent cahier des charges.

3.2 Modalités de la demande

Le Constructeur du réseau formule la demande de rétrocession au SIECCAO par courrier recommandé avec accusé de réception avant tout commencement d'exécution des travaux. Dans son courrier de demande, le Propriétaire s'engage à respecter l'intégralité des prescriptions du présent Cahier des charges.

Il joint à sa demande le dossier de permis de construire ou de permis d'aménager, ainsi que tous les éléments permettant au SIECCAO d'apprécier le projet. Ces éléments sont également transmis au Concessionnaire.

Le cas échéant une convention est conclue entre le SIECCAO, le Propriétaire et le Concessionnaire pour organiser les conditions de résiliation et de transfert de propriété du Réseau privé.

Article 4 Contrôle du SIECCAO sur les travaux de réalisation du Réseau privé

Le Propriétaire réserve au SIECCAO, et le cas échéant au Concessionnaire un droit absolu de contrôle sur les travaux réalisés pour la construction du Réseau, mais aussi sur tous les travaux susceptibles d'exercer une influence sur celui-ci (autres concessionnaires, voiries...).

A ce titre, le SIECCAO et son concessionnaire :

- Se voient transmettre sans délai par le Propriétaire, les pièces projets d'exécution qui comprennent notamment:
 - Le plan PRO du Réseau privé de distribution d'eau potable ;
 - Le CCTP du Réseau de distribution privé ;

- Toutes les notes de calcul de dimensionnement et de fonctionnement ;
 - Les plans PRO des autres réseaux (assainissement, eau pluviale, électricité, éclairage public, téléphonie et fibre optique...);
 - Le diamètre et les caractéristiques des canalisations ;
 - L'emplacement et les caractéristiques des branchements et des accessoires de réseau ;
 - Les fiches techniques de tous les matériaux mis en œuvre matériaux (les fiches techniques pour le lit de pose, enrobage et remblaiement auront une analyse GTR de moins de 6 mois à la date du début des travaux).
- ◆ **Donnent leur avis sur ces plans ; cet avis est transmis au Propriétaire dans un délai d'un mois à compter de leur réception ; notamment, devront être approuvés par le SIECCAO avant toute mise en œuvre :**
 - Les fiches techniques des matériaux proposés par le Propriétaire ;
 - La coupe en travers de la tranchée représentant le lit de pose, l'enrobage et le remblai de la fouille.
 - Les diamètres et matériaux des canalisations et branchements ,
 - Le plan des éventuels croisements de réseaux des autres concessionnaires avec les distances annotées.
 - Sont autorisés à suivre l'exécution des travaux ; ils ont en conséquence libre accès au chantier ;
 - ◆ Sont invités à la totalité des réunions de chantier ; Les comptes rendus des réunions de chantier lui sont transmis au plus tard trois jours après la date de la réunion.
 - Sont invités aux opérations préalables à la réception ; ils présentent leurs observations à la suite de ces opérations. Celles-ci sont transmises sans délai au Propriétaire.

En cas d'obstruction du Propriétaire au droit de contrôle prévu par le présent article, le SIECCAO sera en droit de s'opposer à l'intégration du réseau au réseau public de distribution d'eau potable.

Article 5 Spécifications techniques applicables aux travaux

La rétrocession ne sera acceptée par le SIECCAO que si les travaux de réalisation du Réseau répondent aux exigences fixées au présent article.

5.1 Règles de conception et de mise en œuvre

Les règles de conception et de mise en œuvre devront répondre aux préconisations du fascicule n°71 du CCTG-travaux (Fourniture et pose de conduites d'adduction et de distribution d'eau) approuvé par décret n° 98-23 du 8 janvier 1998, ainsi qu'à tous ses textes modificatifs.

Les ouvrages devront être réalisés en conformité avec la charte qualité ASTEE.

5.2 Nature et qualité des matériaux

5.2.1. Réseau principal

Les canalisations seront en fonte ductile avec une classe de pression adaptée aux conditions de fonctionnement du réseau pour tous les diamètres ≥ 60 mm.

La classe de pression devra avoir été préalablement validée par le SIECCAO

Le matériau sera conforme à la norme ISO 16691-2016.

Les joints seront verrouillés de type STANDARD VI ou EXPRESS VI avec une classe de pression adaptée aux conditions de fonctionnement du réseau.

Les raccords seront en fonte ductile avec joints identiques à ceux des tuyaux conformes à la norme NF EN 545 et conformes au décret n°2007-49 du 12 janvier 2007 et devront faire l'objet d'Attestations de Conformité Sanitaire relatives aux arrêtés du 16 septembre 2004 et du 29 mai 1997.

Les raccords seront de la même classe de pression que les canalisations citées précédemment.

Les tuyaux disposeront en particulier d'une Conformité aux Listes Positives de référence pour le revêtement intérieur mortier de ciment, conforme aux circulaires du Ministère chargé de la santé DGS/VSA n°99/217 et DGS/VSA n°2000/232 et à l'avis paru au Journal Officiel du 24 février 2012.

Les canalisations respecteront les classes préférentielles de pression au sens des tableaux 16 et 17 de la norme EN 545-2010.

Le revêtement extérieur des conduites fonte respectera les prescriptions du chapitre O2.2 de la norme EN 545-2010.

5.2.2. Branchements

Pour les branchements et toutes canalisations de diamètre ≤ 60 mm, les tuyaux de branchement, seront en polyéthylène haute densité avec revêtement intérieur en PVDF de classe PN 16 (SDR 11). Le tuyau devra présenter une haute résistance au désinfectant de type « bioxyde chlore » et sera de type « EXCEL » ou équivalent.

Les couches extérieures du tuyau devront être conformes à la norme NF EN 12201 de septembre 2003.

Les tuyaux de branchement seront constitués d'une protection intérieure ou extérieure limitant les risques de perméation.

5.2.3. Citerneaux

Les regards seront installés en limite extérieure de propriété. Le Propriétaire respectera les prescriptions qui lui seront éventuellement communiquées par le Concessionnaire de distribution d'eau potable de la Commune

Le regard sera équipé d'un clapet avec purgeur, NF antipollution ou équivalent.

5.2.4. Robinets au point de livraison, clapets, et divers

Il sera installé des robinets purgeurs (ou des robinets et des douilles de purge).

Il sera installé des clapets anti-retour ou des disconnecteurs.

5.2.5. Dispositifs de signalisation et de détection

Entièrement en plastique, les grillages avertisseurs seront conformes aux prescriptions de la norme NF EN 12613.

5.2.6. Purgeurs, ventouses et vidanges

La PMA des purgeurs sera de classe adaptée aux conditions de fonctionnement du réseau.

Matériau : fonte ductile GS.

Les purges et les ventouses seront équipées de robinets d'isolement. Les ventouses seront posées en regard visible, les purges sous bouches à clé. Elles seront éprouvées à la même pression que les canalisations.

5.2.7. Matériaux de remblais et d'enrobage

Les matériaux de remblai et d'enrobages seront de type D1 ou D2, et en tout état de cause conformes au fascicule 71 précité.

5.3 Mise en œuvre et équipement spécifiques

5.3.1. Chambre de comptage

Chaque point de raccordement du Réseau privé au réseau public de distribution d'eau potable sera équipé d'un regard béton visible, étanche, avec un tampon en fonte de classe adaptée à la circulation, et permettant l'installation d'un compteur si la rétrocession devait être refusée.

5.3.2. Débitmètre

Le ou les regards mentionnés à l'article précédent sera équipé d'un ou plusieurs débitmètres dès lors que :

- Soit le linéaire de canalisation du Réseau privé excède 500 ml ;
- Soit le Réseau privé dessert plus de 50 logements ;
- Soit le SIECCAO le demande pour des raisons liées au bon fonctionnement du service public.

Le SIECCAO informera le Propriétaire de cette exigence au plus tard deux mois à compter de la transmission par le propriétaire des pièces d'exécution à l'Article 4 du présent cahier des charges.

Le(s) débitmètre(s) sera(ont) adapté(s) à la consommation du réseau et au diamètre de la canalisation, et répondra(ont) aux prescriptions techniques exigées par le concessionnaire.

5.3.3. Stabilisateur de pression

Si la pression de service du réseau est supérieure à 5 bars en un point du réseau de la résidence, le SIECCAO pourra exiger du Propriétaire, la fourniture et pose :

- Soit d'un ou plusieurs réducteurs de pression sur le réseau de la résidence ;
- Soit d'un ou plusieurs stabilisateur(s) de pression sur le réseau de la résidence.

Les caractéristiques de ces équipements seront adaptées aux conditions de fonctionnement du réseau.

Le Propriétaire devra la fourniture et pose de tous les équipements annexes nécessaires au bon fonctionnement de l'ouvrage (vannes, pièces spéciales, raccord...), ainsi que l'ouvrage de génie civil accueillant les équipements, y compris le terrassement nécessaire à la pose de ce dernier ouvrage

Le Propriétaire devra également, la fourniture et pose des réseaux électriques et/ou télécoms qui pourraient être nécessaires au bon fonctionnement de l'ouvrage.

5.3.4. Autre(s) ouvrage(s) ou équipement(s) nécessaire(s) au bon fonctionnement du réseau d'eau potable

Si les caractéristiques de fonctionnement du réseau public d'eau potable du SIECCAO ne permettent pas de garantir la fourniture d'eau dans les conditions prévues par le règlement de Service en vigueur, le Propriétaire devra fournir et poser à sa charge tous les équipements permettant de livrer l'eau aux abonnés dans les conditions stipulées par ce même règlement de service.

5.3.5. Autres réseaux ou ouvrages à proximité

Les autres réseaux des concessionnaires (Electricité, gaz télécom, assainissement, eau pluviale, réseau de transport...) devront être implantés en respectant les inter-distances réglementaires conformément à la réglementation (Article R554-29 du Code de l'Environnement, Arrêté du 27 décembre 2016, Fascicule 1, 2 et 3 du Guide d'application de la Réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux).

En aucun cas, le Propriétaire ne pourra poser d'autres ouvrages concessionnaires au-dessus de la canalisation d'eau potable, dans le même axe que la canalisation, ainsi que dans l'axe de sa tranchée. Seuls des croisements ponctuels et perpendiculaires au-dessus de la canalisation pourront éventuellement être acceptés par le SIECCAO, préalablement à leur mise en œuvre (dans le respect des inter-distances entre réseaux conformément à la réglementation en vigueur).

De même, aucune construction de toute nature que ce soit, hormis les ouvrages habituels de voirie (chaussée, bordure, caniveau, ralentisseur, mobilier urbain) ne pourront être implantés au-dessus de la canalisation d'eau potable et de sa tranchée.

De manière générale, aucune fondation, scellement, ou autre implantation ne devra empêcher ou limiter les interventions sur le réseau d'eau potable en cas de besoin de la part du concessionnaire eau potable. Aucun ouvrage implanté au-dessus de la canalisation ou de sa tranchée et susceptible d'engendrer une détérioration de la conduite ou de sa tranchée, ne sera admis par le SIECCAO.

Le propriétaire évitera, dans la mesure du possible, d'implanter les bouches à clef sur des places destinées au stationnement.

5.4 Contrôle des ouvrages mis en œuvre

5.4.1. Réalisation des opérations préalables à la réception

Dans le cadre de la Charte Qualité Seine-Normandie ainsi que la Charte Nationale Qualité des Réseaux d'eau potable, un organisme de contrôle indépendant (Accrédité par le COFRAC) mandaté par le Propriétaire du réseau et validé par le SIECCAD interviendra lors des opérations préalables à la réception des travaux pour effectuer :

- Le contrôle du compactage des remblais ;
- Les vérifications de la conformité topographique et géométrique des ouvrages ;
- Les épreuves sous pression des conduites et ouvrages ;
- Désinfection du réseau (y compris le rinçage de la conduite) et le contrôle de la bactériologie.

Il ne devra subsister aucune non-conformité concernant le résultat des contrôles avant rétrocession du réseau. Il est précisé que toutes les opérations préalables à la réception sont à la charge du Propriétaire.

5.4.2. Le contrôle du compactage des remblais :

Les objectifs de compactage sont ceux de la norme NF P98-331 tranchées : ouverture - remblayage - réfection, complétés d'un objectif minimal de densification adapté au type de voie au niveau du lit de pose, de l'enrobage et du remblai de la canalisation. Le résultat du contrôle de compactage est réputé positif lorsqu'il répond aux valeurs ainsi définies.

Les moyens mis en œuvre pour obtenir le compactage désiré devront se référer à la norme NF P 98-705 98.736 ou équivalentes.

Les contrôles de compactage seront effectués au pénétromètre et seront conformes aux normes :

- NF P94-105 d'avril 2012 ;
- NF P 11- 300.

5.4.3. Les épreuves sous pression des conduites et des équipements :

Les épreuves seront conformes au fascicule 71 du C.C.T.G. et à la norme NF EN 805, à la charge du Propriétaire. Les pressions d'épreuves seront égales à une fois et demi la pression de service avec un minimum de 11 bars.

5.4.4. Désinfection du réseau :

La désinfection des réseaux sera effectuée conformément à l'article R.1321-56 du code de la santé publique.

Le nettoyage et la désinfection des canalisations est obligatoire. Les opérations de désinfection devront être réalisées conformément aux prescriptions décrites dans le règlement sanitaire départemental ou le règlement du service.

Les analyses devront obligatoirement être confiées à un laboratoire indépendant, agréé par le Ministère de la Santé, à la charge de l'entreprise.

Avant la mise en service du tronçon posé, le Propriétaire devra faire effectuer une analyse bactériologique type D1 complète par un laboratoire agréé.

Les prélèvements et analyses sont placés sous la responsabilité du Propriétaire. Les résultats d'analyses seront transmis au SIECCAO avant réalisation des branchements et raccordement au réseau public.

5.4.5. Dossier des ouvrages exécutés

En fin de travaux, le Propriétaire, remet au SIECCAO et au Concessionnaire le dossier des ouvrages exécutés.

Le dossier comprend :

- Les plans des ouvrages au format papier (en 1 exemplaire), au format PDF et DWG (ouvrage relevé en x, y et z) ;
- Le récolement, qui devra comprendre également le fond de plan, ainsi que tous les détails de pose ;
- Les fiches techniques des matériaux posés par l'entreprise ;
- Un rapport photographique des éléments
- Le cas échéant le Dossier d'Intervention Ulérieur sur Ouvrage ;

Toutes les canalisations feront l'objet d'un récolement en x, y et z par un géomètre expert, à la charge du Propriétaire, en tranchée ouverte, au format papier et numérique.

Article 6 Décision du SIECCAO sur la rétrocession

6.1 Décision de transfert de propriété du réseau

La décision de transfert de propriété du réseau au profit du SIECCAO est prise par le SIECCAO au vu de l'avis du Concessionnaire sur l'état du réseau.

Cette Rétrocession entraîne le transfert de la propriété du Réseau au profit du SIECCAO à titre gratuit à la date de signature de l'acte authentique. Les frais afférant à cette Rétrocession sont pris en charge par le Propriétaire.

Le Propriétaire reste propriétaire du réseau et en assume la garde jusqu'à la signature de l'acte authentique de transfert de propriété du Réseau privé.

6.2 Refus de rétrocession

En cas de refus de rétrocession par le SIECCAO, le raccordement du réseau au réseau public de distribution d'eau potable sera conditionné à la mise en place d'un compteur général à l'entrée du réseau, conformément aux dispositions du règlement de service de la Commune

Article 7 Raccordement au réseau public de distribution d'eau potable

Le Raccordement au réseau public de distribution d'eau potable sera réalisé par le Concessionnaire de distribution d'eau potable de la Commune, aux frais du Propriétaire du réseau :

- Sans délai si une décision de transfert de propriété du Réseau au profit du SIECCAO est prise par le SIECCAO ;
- Si le SIECCAO refuse la rétrocession du réseau, sous réserve de la mise en place d'un compteur général d'eau potable à l'entrée du Réseau et de la souscription d'un abonnement lié à ce compteur conformément aux dispositions de règlement de service d'eau potable de la Commune.

Le Réseau privé ne sera raccordé au réseau de distribution d'eau potable qu'à compter de la conclusion du contrat d'abonnement.

Dans cette hypothèse, une individualisation des contrats de fourniture d'eau pourra être demandée par le Propriétaire dans les conditions prévues par le règlement de service.

Article 8 Servitude

Si la rétrocession du réseau d'eau potable est mise œuvre sans transfert de propriété des Voiries et espaces verts à la Commune, une servitude sera établie entre le SIECCAO et le Propriétaire, à la charge de celui-ci.

Par cette servitude, le Propriétaire des voiries confèrera au SIECCAO et à son Concessionnaire une servitude réelle comportant le droit d'exploiter et d'entretenir la conduite d'eau, ainsi que ses éventuels organes annexes (vannes, etc.).

Le SIECCAO, son concessionnaire ou toute autre personne mandatée par eux pourra :

- Accéder à tout moment au réseau placé sous la voirie ou les espaces-verts du Propriétaire .
- Ouvrir les tranchées nécessaires aux travaux de réparation et de renouvellement du réseau, et ce sans accord préalable du Propriétaire sur une largeur de 3 mètres au-dessus de la canalisation ;
- La reprise des revêtements sera le cas échéant réalisée dans les conditions prévues par le règlement de service.

Le Propriétaire s'interdit quant à lui de tout fait de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien, et à la conservation du Réseau.

Conformément aux prescriptions légales en la matière, l'inscription de la servitude fait l'objet d'une procédure ad hoc séparée (un acte authentique est requis).

Le Propriétaire s'engage à supporter l'entier des frais d'inscription de la servitude et renonce d'ores et déjà à percevoir du distributeur une éventuelle indemnité pour le passage de la conduite sur sa ou ses parcelles.

Article 9 Garantie de parfait achèvement

Pendant un délai de un an à partir de la signature de l'acte de rétrocession, le Propriétaire s'engage à intervenir pour réparer tout désordre de toute nature qui surviendrait sur le réseau d'eau potable rétrocedé sur simple constatation du SIECCAO ou du Concessionnaire.