

La production de logements reste trop largement dominée par de grande maison individuelle pure, alors que le profil des ménages évolue considérablement, notamment en direction des petits ménages (personnes âgées, couples monoparentaux...).

L'adaptation de l'offre aux besoins se traduit par une plus grande diversité dans la production de logements.

Chaque typologie de ménages ou plutôt chaque grande étape de la vie des ménages possède ses propres besoins, tant en terme de taille de logement, qu'en terme de statut d'occupation (propriétaire ou locataire), qu'en terme de type de logement (individuel ou petit collectif).

Cette notion de parcours résidentiel doit conduire à favoriser, notamment la construction de logements plus petits, tant en location, qu'en accession. L'adaptation des produits aux difficultés des personnes âgées moins mobiles, ou des personnes à mobilité réduite constituent également un besoin à satisfaire.

Le PLU encourage une plus grande mixité des logements produits, permettant d'introduire la notion de parcours résidentiel à l'échelle de la commune, en fonction de sa taille et de ses propres besoins.

Deux espaces peuvent être bâti, l'un en cœur d'îlot proche du centre et l'autre en comblement de vide urbain entre deux quartiers de la commune permettant de relier les cités au reste de la commune via des équipements publics et un parc urbain « naturel ».

L'urbanisation prévisionnelle est très raisonnable et à l'échelle des besoins : ce sont 12 ha 5 environ d'urbanisation comprenant des équipements publics. Cette urbanisation raisonnée représente 51 habitants supplémentaires à l'horizon 2020 – 2022 soit 5% d'augmentation de la population (soit une prévision de 1048 habitants sans double compte). Cette urbanisation tient compte des capacités de la nouvelle station d'épuration et du captage.

Pour l'ensemble des secteurs il convient d'assurer une mixité des produits compte tenu des nécessités constatées dans le diagnostic. A titre indicatif et compte tenu de la demande et des produits existants, l'estimation, à priori, de mixité sociale et de produits est la suivante :

- 10 – 25 % de locatifs
- 60 – 80% de parcelles libre à la vente
- 5% - 10 % d'accessions sociales

Pour assurer une urbanisation par phase et que des solutions techniques concernant l'eau potable et l'assainissement puissent être réalisables, un échancier est ajouté. La loi ENL (engagement national pour le logement) en date du 16 juillet 2006, prévoit qu'un échancier des nouvelles zones à urbaniser peut désormais être intégré dans les plans locaux d'urbanisme.

**Un phasage des possibilités d'urbanisation sur le lieu-dit « la grande couture »** : la limitation des possibilités de construire est la suivante : jusqu'en 2016, 76 logements maximum pourront être construits (compte tenu du calcul des logements nécessaires pour assurer le maintien de la population). Après 2016, l'ensemble de la zone d'urbanisation pourra être construite.

Pour le lieu dit « La Grande couture et le Centre » : la réalisation devra se faire par étape pour favoriser une arrivée progressive de la population nouvelle : la réalisation de cette zone est prévue en 3 à 5 phases de 15 à 30 logements chacune (deux phases pouvant être réalisées conjointement).

Pour que le secteur du lieu-dit la grande couture puisse être phasé : la limitation des possibilités de construire est la suivante : jusqu'en 2016, 76 logements maximum pourront être construits (compte tenu du calcul des logements nécessaires pour assurer le maintien de la population). Après 2016, l'ensemble de la zone d'urbanisation pourra être construite. Cette obligation devra être suivie dans l'esprit : l'orientation sectorielle l'indique.

Concernant le parc et la crèche il convient qu'ils puissent être réalisés à l'horizon 2014-2017.

### **3. Assurer le développement de l'économie locale**

Il convient d'encourager le maintien de l'activité et son dynamisme. Ainsi un des axes majeurs du PADD est d'affirmer le rôle structurant du commerce de ce centre tertiaire.

#### **4. Assurer un développement durable et raisonnable, agir pour la qualité de l'environnement**

Ces mutations doivent s'inscrire dans une forme de développement résolument durable.

Les fondements du PLU s'appuient d'ailleurs sur un équilibre spatial basé sur la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et le respect de l'environnement.

La préservation et le renforcement des milieux naturels et des zones humides, couplée à une très forte détermination en faveur de la préservation de la ressource en eau, constituent le premier objectif environnemental du territoire.

L'ambition d'un développement durable se fonde également sur trois autres domaines connexes :

- Dans la continuité des actions entreprises, les activités agricoles peuvent amplifier un développement toujours plus respectueux de l'environnement
- Les questions de transport et de mobilité doivent être abordées en privilégiant les alternatives à la route et à la voiture
- Enfin, le développement doit concilier la gestion des risques (effondrement, ruissellement, inondation...) avec des objectifs de qualités urbaines et paysagères, architecturales et sociales, environnementales et énergétiques.

L'environnement

La configuration territoriale alternant les milieux boisés et humides de la vallée de l'Oise, avec les espaces de culture largement ouverts doit être renforcée par son ossature paysagère et environnementale.

Il est pour cela nécessaire de poursuivre les démarches de protection, de valorisation et de développement des espaces naturels, et de les inclure dans une planification urbaine cohérente.

## **2. Expose les orientations d'aménagement**

Les orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser découlent du projet d'aménagement et de développement durable.

**L'orientation d'aménagement du secteur des coutures** (entre la cité Deutsch de la Meurthe et la rue de la République) retient :



- L'importance de désenclaver les cités : Deutsch de la Meurthe et du Maroc par des voies ou sentes
- La nécessité de prévoir des liaisons le long des axes déjà très construits des rues de la République et Pierre et Marie Curie. Même s'il en existe peu et qu'il s'agisse de liaisons douces cette nécessité peut assurer les circulations dans la commune et en direction des équipements publics prévus sur le secteur à urbaniser.
- L'importance de créer un axe vert, permettant par des sentiers de rejoindre un futur parcours de santé et les espaces de détente et de loisirs autour des étangs
- La nécessité de structurer l'urbanisation en prévoyant un axe majeur de raccordement de la cité Deutsch à la rue de la République et des sentiers.
- La protection du captage et des périmètres rapprochés et éloignés par des politiques d'acquisitions foncières notamment (pour la création d'un parc « naturel » et d'une crèche) et de préservation et création de cœurs d'îlot vert en périmètre éloigné du captage. Cette politique de protection est nécessaire, les périmètres de protection datent d'une étude de 1979 d'un hydrogéologue. Il convient ainsi, compte tenu des évolutions actuelles, de prendre les mesures de préservation de la ressource en eau qui s'imposent.
- La gestion de l'eau pluviale, pour éviter les risques d'engorgements supplémentaires dans des réseaux déjà particulièrement chargés en période de fortes précipitations :
  - o Infiltration et mesures alternatives sur la parcelle ou/ et sur le terrain d'assise de l'opération. Aucun débit de fuite ne sera autorisé.
  - o Incitation au piégeage en amont des eaux pluviales (bassin de décantation en amont à Moÿ de l'Aisne : il convient cependant que les entretiens des fossés... soient plus réguliers) et dépollution si nécessaire avant infiltration ou réutilisation afin de réduire les volumes collectés et déversés dans les rivières.
  - o Encouragement à la mise en place de mesures alternatives de recyclage des eaux pluviales en développant leur stockage leur infiltration lorsque le sol le permet et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage de rues...)

Les aménagements des axes structurants doivent permettre d'intégrer des techniques alternatives de traitement de l'eau pluviale, des mesures paysagères et d'amélioration du cadre de vie.

### L'orientation d'aménagement du cœur d'îlot entre le collège et la place de la mairie



De faible superficie (moins de 1.7ha), il ne permet que quelques constructions afin de densifier le centre. Proche du centre commerçant, de la mairie, des écoles, il peut être agréable de permettre aux personnes âgées, aux jeunes couples de s'y installer.

Il s'agira d'une opération de préférence publique (un emplacement réservé pour assurer la mixité sociale est prévu), pour assurer un dynamisme local et surtout le parcours résidentiel pour tous (indiquer et préciser dans le projet d'aménagement et de développement durable et déclinant des besoins en termes d'équilibre social de l'habitat).

Ainsi, les possibilités de raccordement aux réseaux sont assurées, à priori par la rue Saussier Marchandise (indication du gestionnaire des réseaux).

Il convient d'être vigilant compte tenu, à priori, d'une légère déclivité dans ce secteur et d'une possibilité de sol à tendance frais (source locale). Le terrain ne semble pas particulièrement humide (visite de site avec la municipalité lors des études de PLU), il semble légèrement observer une courbe en son centre. La carte topographique au 1/25 000 ème ne permet pas de définir précisément la topographie de ce secteur et les cartes géologiques ne précisent pas de risques particuliers (hormis la proximité de la vallée sèche le long de la rue Saussier Marchandise). Cependant, quelques acteurs locaux, indiquent qu'il convient, par prévention, de vérifier la topographie avant toute urbanisation et de prendre, si nécessaire, les mesures appropriées.

Dans ce cœur d'îlot, il convient d'assurer un principe de liaison urbaine, pour ne pas entraîner, à terme, un enclavement et enfermement des habitants y vivant. De plus, il est le fil conducteur permettant d'assurer la liaison entre la cité Deutsch de la Meurthe prolongée par la crèche, le parc, les espaces à urbaniser, et le collège. Il assure une liaison piétonne plus sécurisé entre, notamment, la mairie et le collège.

Proche du centre, il offre de nombreux avantages.

Il est prévu de permettre une entrée sortie depuis la rue Saussier Marchandise, d'assurer les liaisons piétonnes nécessaires et de réaliser une opération répondant aux besoins d'une partie de la population.

### **3. Expose les motifs de délimitation des zones, des règles qui y sont applicables**

Les objectifs définis ci-dessus ont conduit à un parti d'aménagement dont les principales mesures sont de plusieurs ordres :

- La mise en place d'un zonage en conformité avec la situation actuelle et les perspectives d'évolution maîtrisées ;
- Assurer la protection de l'environnement et de la population
- Protéger et valoriser le paysage et les espaces naturels
- Favoriser le renouvellement urbain et le développement des structures d'accompagnement
- Développer le potentiel culturel, ludique et assurer une vie locale.

L'ensemble du diagnostic ayant conduit à la déclinaison du projet d'aménagement et de développement durable permet d'établir un zonage, des règles, et des outils pour assurant la bonne réalisation de ces différents objectifs.

Les traductions sont les suivantes :

Projet d'aménagement découlant du diagnostic	Traduction
Importance de « désenclaver » les cités d'après guerre pour les ouvrir à la vie de « la cité »	Prolongement de la cité Deutsch de la Meurthe par une zone à urbaniser Prolongement de la cité du Maroc par une sente conduisant aux équipements publics et à la zone à urbaniser. Amener les habitants dans le secteur à urbaniser et les cités : par la réalisation d'équipements publics (parc urbain, crèche, terrain de jeux pour petits)
Assurer les liaisons entre les quartiers	Prévoir des emplacements réservés pour la réalisation de sente, d'accès à la zone à urbaniser
Assurer la pérennité des espaces de détente, de loisirs et culturels	Notamment par des actions d'animation... mais également en les identifiant avec un zonage spécifique
Préserver et mettre en valeur l'architecture des différents quartiers	Etablir un règlement adapté aux spécificités locales des quartiers et aux richesses patrimoniales des cités d'après-guerre et de la reconstruction. Ceci ne pouvant se faire qu'en déterminant des quartiers, les cités et leur caractère propre
Entretenir les chemins de randonnées inscrits au plan départemental d'itinéraire de promenade et de randonnée	Indiquer ces chemins sur le plan de zonage
Préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du petit patrimoine	La commune recèle un patrimoine qui participe à la qualité du cadre de vie. Les documents graphiques les identifient en application de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, ilots, immeubles, espaces publics, monument, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou

	<i>écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».</i>
Préserver les éléments constitutifs du paysage (haies, jardins en cœur d'îlot, entrée de ville végétalisée...)	<p>Pour les alignements d'arbres arbustes et haies, qui ont plusieurs fonctions (régulatrice du ruissellement, d'infiltration, paysagère, assurant le passage de la faune...) les documents graphiques les identifient en application de l'article L.123-1.7. En effet, ils peuvent permettre de servir de bois de chauffage. Cette solution est un intermédiaire entre une protection stricte de type Espace Boisé Classé.</p> <p>Les bois et bosquets sauf ceux n'ayant un intérêt que paysager seront classés en espace boisé classé pour permettre une protection efficace de ces lieux de transit pour les animaux, pour assurer une biodiversité (bois selon le type de sols rencontrés...), le paysage.</p> <p>Les autres bois notamment en entrée de ville n'ayant un intérêt que paysager sont indiqués en zone naturelle ; Ce sont surtout des peupleraies qu'il convient de remplacer par d'autres végétaux de type Aulne, Saule... avec enracinement plus profond....</p> <p>Les cœurs d'îlot, comme le diagnostic nous l'a montré, ont un intérêt paysager, et permettent d'assurer des lieux « verdoyants » dans la commune au sein des parties urbanisées. Ce sont des jardins et ils sont indiqués en zone naturelle de jardin. A l'intérieur du périmètre de captage, ils permettent d'éviter la densification de ce secteur et les rejets (conjugués à une action informative de la municipalité)</p> <p>La possibilité de construire n'a été retenue que pour un cœur d'îlot (liaison...)</p>
Les espaces de plein air et leur préservation	Ils sont indiqués en zone naturelle de loisir
Offrir des possibilités d'extension des terrains de jeux et du gymnase du collège	<p>Le plan de zonage retient une possibilité d'extension en classant ce secteur en zone naturelle de loisir.</p> <p>Aucun emplacement réservé n'est prévu puisque, pour l'instant, aucun projet précis n'est en dessein. Il s'agit juste d'anticiper les besoins.</p>
Créer une crèche et des terrains de jeux pour petits	Cette création fait l'objet d'un emplacement réservé compte tenu de la nécessité de prévoir ces équipements à moyen terme selon l'échéancier prévisionnel retenu
La station d'épuration, la nouvelle station d'épuration et la déchetterie sont des équipements spécifiques faisant l'objet de périmètre de protection (100 m pour la nouvelle station) et d'une déclaration d'installation classée pour la protection de l'environnement.	Il convient de réaliser un zonage spécifique de type zone naturelle d'équipement et mettre en place un règlement adapté permettant de préserver le paysage et de l'améliorer aux abords de ceux-ci.
La nouvelle station d'épuration permet une augmentation de population de 19% maximum par commune collectée.	Il est prévu une augmentation de population très raisonnable de 5% de la population actuelle. Les zones à urbaniser en tiennent compte.

La ressource en eau est indiquée suffisante pour assurer une augmentation de 20% de population.	
Le hameau de la Guinguette ne dispose pas de moyens de transport suffisant (développement du co-voiturage...). De même, la défense incendie n'est pas suffisante	Le zonage retient une zone constructible très limitée retenant quelques possibilités d'étendre les constructions existantes ou de faire un garage, ou abris de jardin. Elle est incluse dans un espace paysager de champs ouvert ; Article R.123-8 du code de l'urbanisme « <i>Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.</i> »
Assurer un parcours résidentiel pour tous et une mixité sociale et dynamiser le secteur privé	Cet aspect se décline en plusieurs actions : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir un emplacement réservé en vue de la réalisation de programmes de logements définit (article L.123-2b). L'emplacement réservé figure dans les documents graphiques du règlement (code de l'urbanisme article R123-12 c)</li> <li>- A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs définit (article L.123-2 d) : ceci dans les orientations sectorielles</li> </ul>
Poursuivre le dynamisme de la vie locale	Mettre en place un règlement adapté pour permettre la création de commerces, entreprises et services en zone urbaine et à urbaniser
Conforter la zone industrielle qui a maintenant une vocation tertiaire et de service	Une zone spécifique est prévue dans le document d'urbanisme
Prendre en compte de la présence du silo	Celui-ci est localisé à titre indicatif dans le présent rapport
Les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination se localisent au hameau de la Guinguette.	Compte tenu de l'absence de défense incendie, des moyens de transport, ce changement de destination ne peut concerner des activités de type commerces et services accueillant du public.
Rétablir les groupements végétaux en bordure des eaux en fonction de leurs exigences	Il s'agit d'une gestion de la nature, la commune souhaite mettre en place des actions de sensibilisation. Un espace boisé classé serait contraignant et risquerait de bloquer le dynamisme local
Préserver les talus et les zones de risques d'éboulement de toute urbanisation	Les zones urbaines et à urbaniser sont limitées en fonction de ces facteurs topographique et/ ou économique / écologique
La prise en compte et la gestion du pluviale	Pour les petits réseaux se rejetant dans une ou plusieurs parcelles, il convient d'être vigilant lors de toute urbanisation et de trouver des solutions appropriées. La municipalité n'a pas souhaité interdire les constructions mais que cette donnée soit prise en compte en cas d'urbanisation de ces

	<p>espaces.</p> <p>D'autres secteurs plus vulnérables, proches de la rue Saussier Marchandise sont retenus en zone naturelle de jardin pour assurer, notamment, une partie de l'infiltration, ou de l'absorption par les végétaux sur place.</p> <p>Dans le secteur à urbaniser des coutures le règlement ne permettra pas de rejet dans le réseau proche du secteur, ni de débit de fuite autorisé</p> <p>Le règlement des zones à urbaniser propose de développer des mesures alternatives de recyclage des eaux pluviales en développant leur stockage, leur infiltration lorsque le sol le permet et leur recyclage pour d'autres usages (arrosage, lavage de rues...)</p>
<p>Le projet de S.D.A.G.E. recommande de réglementer les rejets dans les périmètres rapprochés du captage et de développer des programmes préventifs de maîtrise des sols d'une grande partie des espaces incluent dans le périmètre de protection du captage.</p>	<p>Des emplacements réservés sont prévus pour assurer la maîtrise des sols à la municipalité. Ils permettent de réaliser un parc urbain « naturel » dans le périmètre rapproché du captage. Dans le périmètre éloigné, ils permettent d'assurer le contrôle des rejets.</p> <p>Le périmètre rapproché fait l'objet d'un zonage spécifique de zone naturelle (paysage, préservation du captage, végétalisation existante).</p> <p>Le périmètre éloigné dispose également d'une mesure de protection assurant un équilibre entre protection de la ressource en eau et développement de l'urbanisation par la mise en place de zone naturelle de jardin. Il conviendra d'y ajouter une action spécifique de la municipalité pour que les rejets puissent être évités et les polluants non autorisés.</p>
<p>Prise en compte du risque de nappes suspendues sur des couches d'argiles proches de l'affleurement et ne reprenant leur rôle de nappe que lors de fortes précipitations.</p>	<p>Indication sur le plan de zonage des couches argileuses à l'affleurement</p>
<p>Préserver le paysage de qualité notamment en entrée de ville en venant de Vendeuil</p>	<p>Cet espace de qualité entrée de ville « verte » est préservé par la mise en place d'une zone naturelle</p>
<p>La prévention contre les risques inondation et les espaces indiqués empiriquement humides</p>	<p>Les zones indiquées dans le plan de prévention des risques inondation sont reportées en zone naturelle, elles correspondent à la vallée. Hormis quelques constructions qui serait coupées entre deux zones par ce principe et qu'il est convenu de laisser en zone urbaine lorsqu'elles sont indiquées en partie en zone urbaine.</p> <p>De plus les risques d'humidité des secteurs proches des méandres de l'Oise, sont reportés sur le plan et font l'objet d'un classement en zone naturelle.</p>

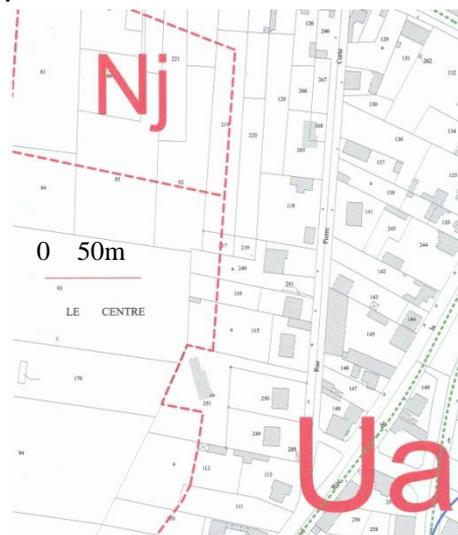
## Le règlement et le zonage

### **La zone U :**

#### **Définition**

**Article R.123-5 :** les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Le zonage**



La règle, pour que l'équité existe, consiste à limiter la zone urbaine à 50 m de profondeur. Lorsque des constructions existent au-delà de ces 50 m, le zonage en tient compte pour intégrer les bâtiments construits sans pour autant permettre une extension démesurée en profondeur de terrain.

Les corps de ferme insérés dans le bâti existant sont en zone U.

Le zonage prend en compte :

- La présence du réseau d'eau potable (source SIDEN)
- Les risques inondation (Plan de prévention des risques inondation)
- Le risque de ruissellement – sols frais à gorgés d'eau (source enquête sur le terrain, mairie)
- Le risque technologique
- Le risque d'affaissement ou / et d'effondrement – présence d'une ancienne carrière (sources empirique, BRGM, IGN)
- Le périmètre de protection autour de la nouvelle station d'épuration (SIAN)
- La préservation de la ressource en eau (SDAGE, SIDEN)
- La présence de talus
- Le paysage d'entrée de ville
- Le réseau d'eau pluviale et le ruissellement possible
- Le principe d'éviter l'étalement urbain
- Les zones d'équipements sportifs, de loisirs et culturelles existantes
- Les différents quartiers, leur logique urbaine et leur historicité.

#### **La présence du réseau d'eau potable / voirie**

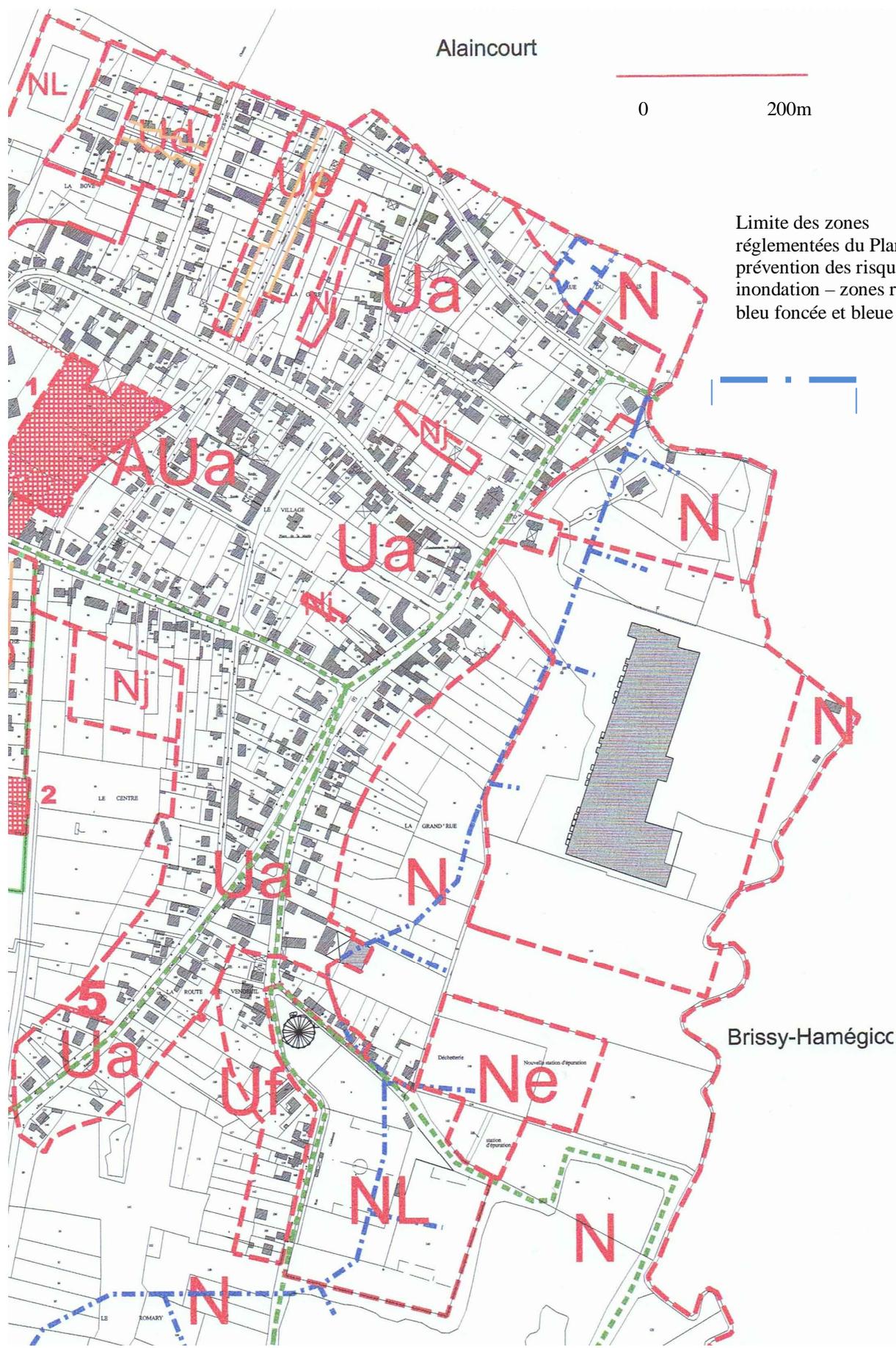
Un chemin rural longeant la rue du Maréchal Foch n'est pas desservi, les maisons proches de la rue du Maréchal Foch sont raccordées à cette rue (source Mairie). L'urbanisation est limitée dans ce secteur en fonction du réseau d'eau potable et du chemin rural

Les risques inondation : le zonage prend en compte le plan de prévention des risques inondation et les limites des zones d'aléas (zones réglementés)

# Alaincourt

0 200m

Limite des zones réglementées du Plan de prévention des risques inondation – zones rouge, bleu foncée et bleu claire



La limite de la zone U prend en compte les limites des zones d'aléa du plan de prévention des risques d'inondation de l'Oise médiane.

Cependant, certaines constructions étant coupées par cette limite, le zonage retient l'ensemble de la construction en zone U pour plus de simplicité et de souplesse. Le Plan de prévention des risques inondation de l'Oise médiane s'applique et vaut servitude d'utilité publique.

### **Le risque de ruissellement – sols frais à gorgés d'eau en période de fortes précipitations (source enquête de terrain, mairie)**



L'ensemble de ces secteurs de risques comprenant les sols, leur tendance fraîche et le ruissellement lié à la présence des vallées d'écoulement non pérenne, n'ont pas été indiqués en zone U pour permettre la prévention des risques d'aléas non connus.

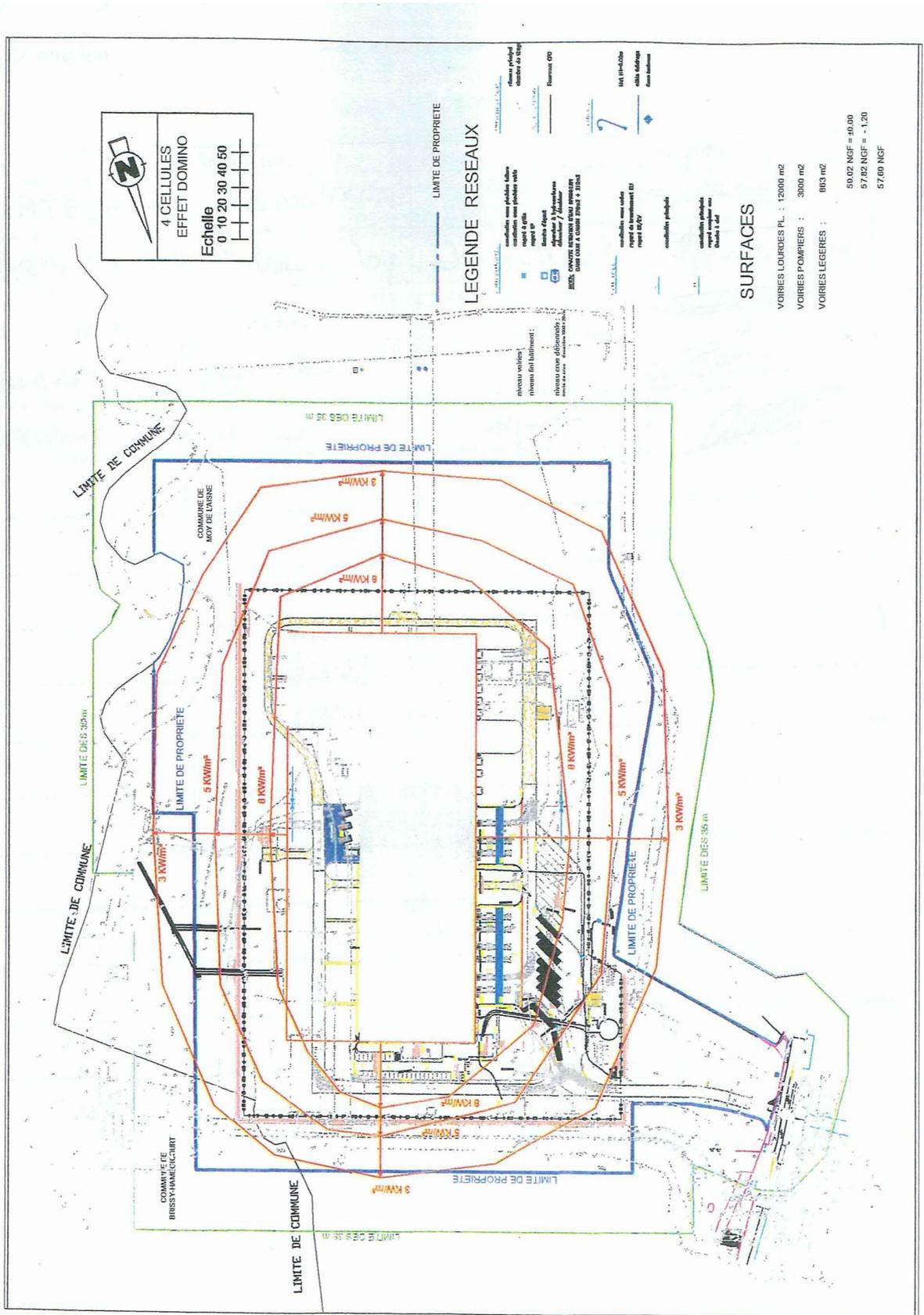
### **Le risque technologique**

Le plan de zonage reprend les zones d'effet dites zones de danger.

Les parties construites sont en zone U avec la prise en compte du risque dans le règlement,

Les autres secteurs non construits n'ont pas été reportés en zone U.

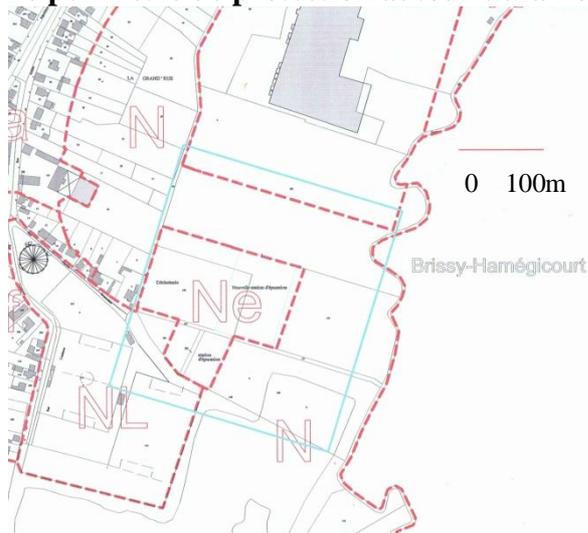
Le risque est indiqué sur le plan de zonage. Il convient de reprendre ici les limites annexées à l'arrêté qui sont plus précises que le report sur le plan de zonage qui n'est qu'indicatif :



**Le risque d'affaissement ou / et d'effondrement lié à la présence d'une ancienne carrière et de talus.**

Les terrains concernés par ces risques, par mesures préventives, sont localisés hors de la zone U.

## Le périmètre de protection autour de la nouvelle station d'épuration



Ils sont pris en compte dans le cadre du zonage.  
Aucune zone U n'est reportée en zone de protection.

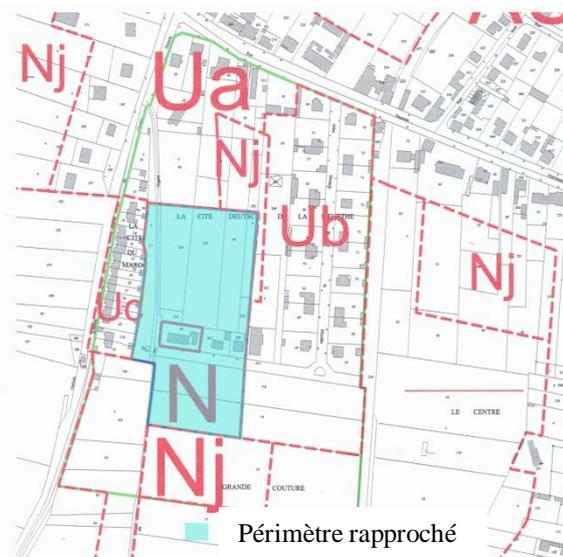
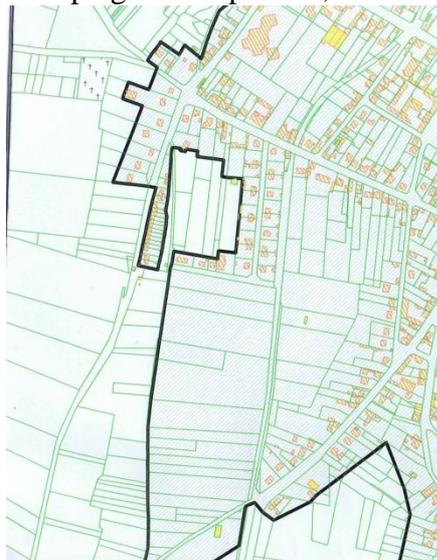
La préservation de la ressource en eau (sources : SDAGE SIDEN Rapport d'hydrogéologue)

Le rapport d'hydrogéologue « Délimitation des périmètres de protection des captages alimentant en eau potable la commune de Moy de l'Aisne » par P. Celet, géologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique pour le département de l'Aisne, conclut :

Dans le périmètre de protection rapprochée : *« il conviendra de veiller à ce que dans cette zone proche aucune construction nouvelle ne puisse aggraver une situation déjà compromise. Les habitations existantes ne pourront être modifiées, sans accord préalable du Géologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique. Aucun rejet d'eau ou autres effluents liquides dans le sous-sol ne devra être autorisé. De même que tous dépôts de matière susceptibles de nuire à la qualité des eaux souterraines »*

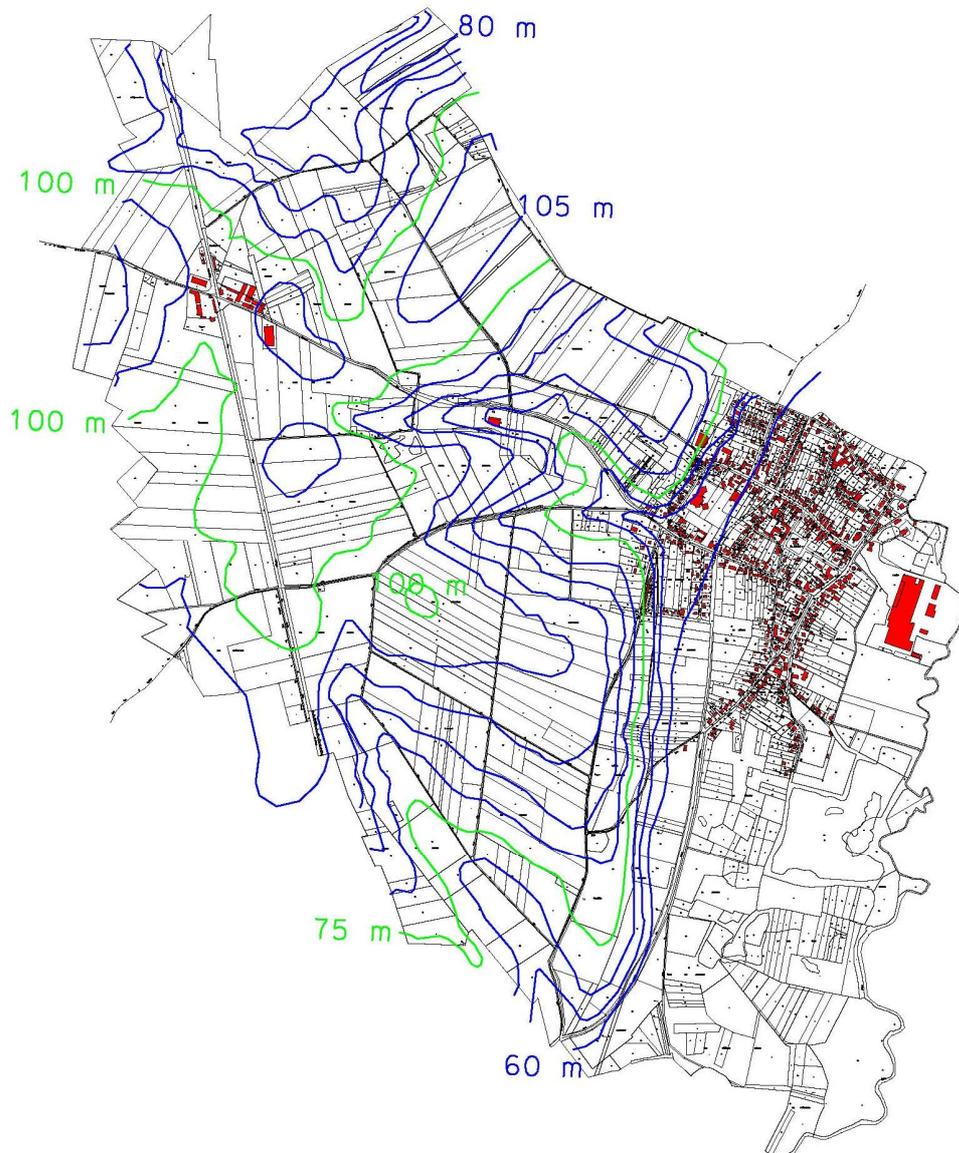
Le projet de SDAGE précise l'importance de la préservation de la ressource en eau (confère diagnostic)

Il faut également prendre en compte le projet de zonage d'assainissement retenant un assainissement non collectif dans le périmètre rapproché et une partie du périmètre éloigné du captage d'eau potable,



La zone U tient compte de la limite du périmètre rapproché de la ressource en eau pour assurer sa protection pour tous les habitants.

## La présence de talus, de dénivelés marqués



La limite Ouest de l'urbanisation est marquée par ses talus. Le dénivelé est de l'ordre de 25 m à certains endroits. Les pentes peuvent être importantes.



### Le paysage des entrées de ville et leur préservation

La logique d'urbanisation n'est pas un étalement urbain. Elle assure une liaison urbaine et limite l'urbanisation sur les axes de communication.

L'entrée de ville de Moÿ depuis Vendeuil, végétalisée et naturelle, est à préserver, tout en assurant la liaison urbaine entre les cités d'après guerre et le bourg.

### **Le réseau d'eau pluviale et le ruissellement possible**

-L'urbanisation est limitée en entrée de ville RD34 en venant de Vendeuil au regard du rejet d'une partie du réseau d'eau pluviale des espaces urbanisés dans les zones végétalisées d'entrée de ville.

- de même le long de la rue Saussier Marchandise, les cœurs d'îlot végétalisés sont importants notamment entre des espaces à urbaniser (partie basse de ces espaces à urbaniser) et le centre bourg

- un réseau important se termine rue Condorcet en direction des espaces de loisirs.

Il ne convient pas de permettre une urbanisation de cette partie en dehors des espaces actuellement construits.

### **Eviter l'étalement urbain**

Le PLU privilégie la mixité sociale et les liaisons entre quartiers. Il ne s'agit pas d'étaler l'urbanisation le long des axes mais de conforter la logique urbaine existante.

### **Les différents quartiers et leur logique urbaine, leur historicité, leur architecture**

Il est important, pour préserver l'héritage historique des cités, quartiers, d'en analyser les composantes pour établir un règlement adapté. Le règlement, le diagnostic donnent des éléments de lecture de ces espaces de vie, de leur spécificité. Il ne régit que lorsque la dominante étudiée est essentielle dans la perception du quartier de demain. Il permet la mise en place d'énergies renouvelables. Il prend en compte le besoin d'amélioration du cadre de vie (notamment pour la cité du Maroc).

### **Le règlement**

Le découpage des zones apparaît en entête et correspond aux quartiers identifiés dans le diagnostic.

Le rappel de la caractéristique de la zone Uf qui correspond à la zone proche des étangs. Les maisons sont principalement des maisons basses sans sous-sol.

Le rappel des risques, et périmètre de protection apparaît en entête du chapitre, pour mémoire.

Les zones Ub et Uc sont comprises dans le périmètre de protection de la ressource en eau.

Une petite partie de la zone Ua est comprise dans le périmètre de protection de la ressource en eau.

### **La protection du captage est importante et son rappel entraîne une vigilance et une information pour permettre à chacun de prendre en compte la ressource en eau.**

Une petite partie de la zone Ua est concernée par des zones d'effet dites zones de dangers de l'entrepôt Citra, Rue Pasteur (Installation classée pour la protection de l'environnement n° de dossier 9992). Existence de zones touchées par les effets létaux ou irréversibles que la société Citra Transports pourrait générer en cas d'accident, conformément aux dispositions de l'article L.512-1 du code de l'environnement)

Conformément à une circulaire ministérielle du 4 mai 2007, les recommandations qui en résultent en matière d'urbanisme dans les zones d'effets irréversibles correspondent à la phrase sus-mentionnée.

Une toute petite partie des zones Ua et Uf est concernée par les risques inondation (plan de prévention des risques inondation de l'Oise Médiane)

Le rappel du Plan de prévention des risques inondation et des zones concernées par les risques permet de se reporter plus facilement à cette servitude (notion d'information de la population, et de rappel).

### **L'occupation et utilisation du sol interdites et soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisation du sol interdites correspondent :

- Au parc d'attractions, les stands de tir et les pistes de karting ; cette mesure permet de limiter le bruit et de ne pas consommer d'espace au détriment des habitations et du bourg existant
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de matériaux de démolitions.  
Il convient d'éviter que des dépôts puissent entraîner des nuisances notamment visuelles. Le développement du cadre de vie est un des axes du P.A.D.D.
- Le stationnement des caravances des mobil homes s'ils sont visibles de la voie et emprise publique. Cette mesure permet de tenir compte des possibilités et des moyens de chacun, et d'assurer une plus grande mixité sociale tout en respectant le cadre de vie et la vue depuis les espaces publics
- Les constructions à usage industriel
- Elles sont incompatibles avec la fonction de place marchande du centre bourg. De plus l'existence de la zone d'activité est suffisante. Il ne s'agit pas de multiplier les zones d'activité.
- La création d'installation classée si elle génère des périmètres de protection.  
En effet, ces périmètres seraient incompatibles avec le centre bourg construit et la place marchande.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière  
Compte tenu de la caractéristique du bourg construit une carrière ne permettrait pas de densifier le centre.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs  
Il ne s'agit pas de permettre des terrains de campings dans le centre construit de Moÿ de l'Aisne
- La réalisation de sous sol  
La définition du mot sous-sol est donnée. Le sous sol est un étage de locaux souterrains, ou enterrés, situés au-dessous d'un rez-de-chaussée d'une construction. Est en sous-sol ce qui est construit au-dessous du niveau naturel du sol avoisinant. Définition du dicobat.  
En effet, compte tenu de la proximité de la vallée de l'Oise, de la particularité de Moÿ d'être traversée par des vallées sèches et des ruissellements dans la commune (deux réseaux importants dans la commune) il a été difficile d'effectuer des cartographies des sites moins concernés par rapport aux autres. En effet, près de 70% du bourg est concerné par la proximité des vallées et des réseaux d'eau pluviale. Une toute petite partie se localisant sur des talus. Construire un sous-sol dans le talus, paraît entraîner d'autres risques (affaissement). Ainsi compte tenu de cette particularité la réalisation de sous-sol n'est pas autorisée par mesure préventive (confère diagnostic et état initial de l'environnement)
- Dans les zones d'effets irréversibles létaux ou irréversibles que la société Citra Transport pourrait générer en cas d'accident, toutes occupations ou utilisations du sol répondant aux conditions suivantes :
  - o L'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les nouvelles constructions dans ce périmètre de risque technologique ne sont pas autorisées.

Les changements de destinations notamment à usage de commerces, services... recevant du public sont interdits à l'intérieur de ce périmètre de risque. Cette mesure permet de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées. Les autres changements de destinations ne sont possibles que s'ils n'augmentent pas le nombre de personnes exposées.

Cette mesure est conforme à la circulaire ministérielle du 4 mai 2007 en matière d'urbanisme.

Monsieur le Préfet rappelle dans son courrier de pré-porter à connaissance du 25 Juin 2009 dans le cadre du PLU selon l'article L.121-2 du code de l'urbanisme que :

*« En cas d'accident sur le site de la société Citra Transports à Moÿ de l'Aisne, des zones d'effets dites zones de danger, pourraient être générées hors des limites de propriété.*

*En conséquence, les documents d'urbanisme qui pourront être élaborés dans la commune de Moÿ de l'Aisne devront être adaptés afin de tenir compte de l'existence de zones touchées par les effets létaux ou irréversibles que la société Citra Transports pourrait générer en cas d'accident, conformément aux dispositions de l'article L.512-1 du code de l'environnement. (...) »*

Les périmètres d'effet sont reportés sur le plan de zonage à titre indicatif, les périmètres plus précis sont indiqués dans le présent rapport en reprenant les plans annexés au porter à connaissance de Monsieur le Préfet concernant les risques technologiques.

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies doivent être suffisantes pour assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité et la protection des personnes est ainsi assurée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être limité à celui établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Il est rappelé que le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire si l'opération requiert une alimentation en eau.

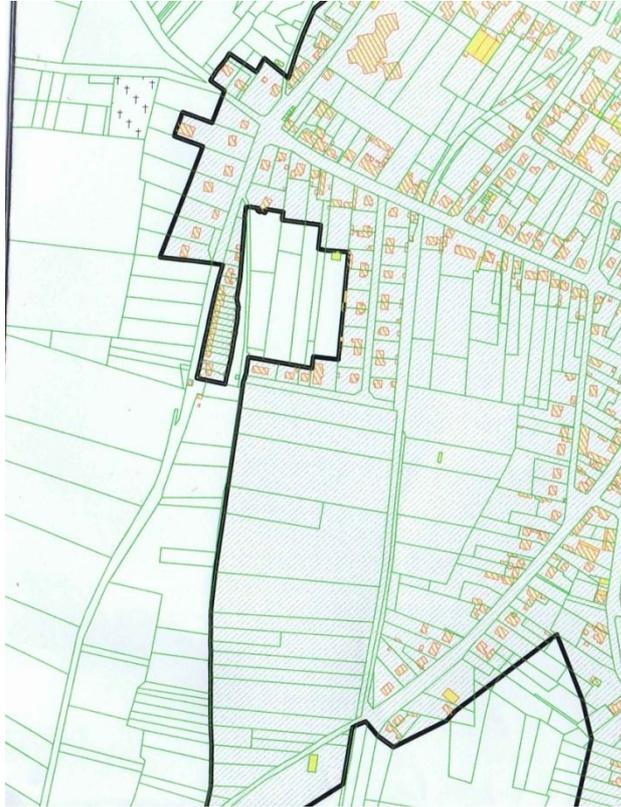
Les eaux usées

Le nouveau zonage d'assainissement en projet est réalisé et joint en pièce annexe. Il fera l'objet d'une enquête publique après l'approbation du PLU (source SIAN).

Le rappel du zonage d'assainissement est précisé. L'ensemble des documents composant le PLU doivent être compatibles entre eux, et le zonage d'assainissement ayant un caractère évolutif, il semble plus prudent de retenir ce type de réglementation.

Dans les zones d'assainissement collectif indiquées au zonage d'assainissement, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (les eaux ménagères et les eaux vannes) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques.

Dans les zones d'assainissement non collectif indiquées au zonage d'assainissement, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.



Sur le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable

A l'intérieur de celui-ci est notamment réglementé :

*L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et l'entretien des points d'eau*

*L'épandage ou l'infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes à l'exception des matières de vidanges*

*L'implantation d'ouvrages de transport des eaux usées d'origine domestique ou industrielle, qu'elles soient brutes ou épurées....*

Ainsi en dehors des zones assainies il ne semble pas recommandé de construire dans le périmètre de protection du captage.

Le zonage d'assainissement ne reprend pas exactement les mêmes limites pour des raisons techniques.

La réglementation en périmètre de protection éloigné s'applique.

Ainsi la phrase suivante a été ajoutée au règlement pour rappeler la présence du captage et sa préservation :

Dans le périmètre de protection éloignée de la ressource en eau, pour préserver cette ressource, il est souhaitable que les constructions, si elles sont possibles, soient raccordées à l'assainissement collectif. Elles devront également prendre en compte le zonage d'assainissement. L'avis des services compétents sera demandé pour toute construction ou installation à l'intérieur de ce périmètre.

### Eau pluviale

La nécessité de garantir le libre écoulement des eaux pluviales est rappelée.

Il est nécessaire de limiter la surcharge du réseau d'évacuation des eaux pluviales, la règle générale portée est donc l'infiltration sur le site. Cependant, pour permettre de densifier ce centre bourg et compte tenu de ses caractéristiques topographiques et géologiques : il est ajouté en cas d'impossibilité technique démontrée d'infiltration totale sur le site, un débit de fuite maximum de l'ordre de 2 litres par seconde et par hectare est autorisé.

De plus, comme le diagnostic concernant l'eau pluviale nous l'a montré, différents réseaux existent, certains se jettent dans une parcelle en centre construit. Etablir un zonage spécifique sur quelques parcelles en centre paraît difficile. La mesure suivante a donc été ajoutée au règlement :

Lorsque le réseau d'eau pluviale s'écoule sur le terrain d'assise de l'opération ou à proximité, il est nécessaire de prendre toutes mesures pour ne pas entraîner de risques pour les biens et les personnes.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

L'analyse du bâti a montré la diversité des quartiers.

Les cités d'après guerre sont parfois, comme la cité du Maroc, très dense.

D'autres ont un cachet qui se lit par l'alignement de leur façade, les types de façades, d'architecture. Il s'agit de pouvoir montrer ces façades, de ne pas ajouter de constructions entre les façades existantes et la rue. En effet, ces lotissements sont souvent en mitoyenneté, il est également important de préserver une impression d'espace visuelle à partir de la rue.

Certain lotissement comme celui de l'ancienne gare, ou les cités, peuvent par l'adjonction d'une extension entre la limite bâti et la rue, entrainer des vues moins agréables voire une perte de lumière pour le voisin, des bruits peuvent être amplifiés par l'effet de résonance, des jeux de lumière perdus... et pour le passant une mauvaise lisibilité de l'espace traversé.

La particularité de la cité Gambetta avec ces alignements non parallèles à la voie offrant une rythmique particulière est spécifique à sa création. Curieusement, sur place, ce jeu des lignes apparaît moins perceptible à l'œil nu. Cette originalité donne l'impression que chaque construction mitoyenne est voilée par l'autre.

La cité du Maroc est très dense ceci est amplifié par peu d'espaces entre la façade et la rue, souvent minéralisés, peu de trottoir (ne permettant pas le passage du piéton ni le stationnement). Le stationnement est reporté sur la route, et le piéton également. Il convient de ne pas ajouter d'extension entre la façade et la rue pour assurer un cadre de vie.



Cité Gambetta



Cité du Maroc



Cité Deutsch de la Meurthe

Ces particularités d'implantation sont liées à des logiques urbaines à des périodes déterminées et l'Histoire de la commune se lit à travers ces jeux de constructions.

Pour le reste des constructions ou installations, la logique est plutôt un retrait par rapport à la voie, sauf pour les pignons sur rue qui peuvent être en alignement.

Les exceptions concernent : les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public si leur réalisation et leur implantation est justifiée et si ils s'insèrent dans leur environnement et ne génèrent pas de nuisance ; et l'aménagement des constructions existantes.

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

Les constructions ou installations doivent s'implanter soit en limite, soit à 3m de la limite séparative.

En effet, bien souvent les constructions existantes sont bâtis dans le centre en Ua « au milieu de la parcelle » sans mitoyenneté, mais quelques mitoyennetés existent, dans les cités surtout et dans le centre. Il convient d'être souple et de permettre la densification du bâti tout en tenant compte des vues, de l'ensoleillement, et du cadre de vie.

### **Hauteur maximale des constructions :**

Pour les zones Ua Ub Uc Ud et Ue

Les constructions d'habitations ne doivent pas dépasser : rez de chaussée + 1 étage + combles aménagés ou non.

Pour les autres constructions, elles ne doivent pas dépasser 10 m au faitage.

La règle est souple, elle permet de tenir compte de l'existant, de la densification possible dans le bourg, des caractéristiques de niveaux des cités....

Le secteur Uf comme nous l'avons constaté dans le diagnostic, est en général, moins haute, ce qui permet de se sentir proche de l'eau, donne l'impression de petites maisons de pêcheur. Ainsi, la règle est la suivante : les constructions d'habitations ne peuvent dépasser rez de chaussée + combles aménagées ou non.

Pour les autres constructions : elles ne doivent pas dépasser 8 m au faitage.

Il est important que la topographie puisse se lire naturellement sur la composition des constructions, c'est un point de repère, définissant une identité et assurant la lisibilité du lieu.

Les exceptions concernent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public si leur réalisation et leur implantation est justifiée et si ils s'insèrent dans leur environnement et ne génèrent pas de nuisance et l'aménagement ou l'extension des constructions existantes dont la hauteur est plus élevée que celle autorisée dans le présent article, dans ce cas, la hauteur maximale est celle de l'existant.

Cela permet une certaine souplesse. Par exemple dans le secteur Uf la règle générale de constructions, offrent des exceptions qu'il convient de prendre en compte.

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

Les sous secteurs analysés dans le diagnostic permettent de réglementer les constructions

Pour les sous secteur Ua et Uf soit respectivement les secteurs du centre bourg différent des lotissements ou cités, et le secteur proche des étangs qui se différencie par la hauteur de ses constructions :

Les règles sont souples, il s'agit de préserver le cadre de vie et l'architecture existante.

En ce qui concerne les façades, la reconstruction s'affranchit souvent du désir de reconstruction des façades du passé. Au contraire, c'est un style très particulier d'architecture traditionnelle locale. Cette architecture nouvelle, qui s'apparente au style néogothique ou à l'architecture de villégiature néonormande, fait appel à des matériaux très peu utilisés auparavant, tels que la brique vernissée, les linteaux métalliques, les colombages vrais ou faux, et emploie des décorations et des modénatures à foison.

Les clôtures

Les plaques béton et les tôles sont interdites en limite de rue.

En effet, il est nécessaire de préserver le cadre de vie de ce centre datant d'après la reconstruction et disposant d'une architecture spécifique.

Sur les élévations, sont interdits les matériaux destinés à être recouverts employés à nu, les briques jaunes flammées et les chalets savoyards qui correspondent à une autre architecture, d'autres régions.

Les pentes des toitures de la construction principale ou aile principale disposent de pente suffisante.

Ainsi la pente devra être au minimum de 35° avec au moins deux versants.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux annexes, garages, bâtiments utilitaires, abris de jardins, tourelles et extension de constructions existantes.
- Et aux toits terrasses des constructions. Comme le montre la photo et les constructions d'après guerre, des toits terrasses existent dans ce cas, ils ne représentent, au

maximum, qu'un tiers de la toiture totale de la construction. Comme le montre les caractéristiques de l'existants, ils sont moins haut que la construction, permettant une vue sur la terrasse et comportent des balustres. C'est une caractéristique de Moÿ qui en donne toute sa richesse.

Les toits seront en tuile ou en ardoise, compte tenu des caractéristiques de l'existant, pour les habitations. Pour les autres constructions ou installations, les toitures devront être de couleur ardoise bleutée ou de couleur tuile.

Une certaine souplesse est accordée pour permettre aux constructions de disposer de nouvelles caractéristiques assurant des performances énergétiques. C'est un juste équilibre entre la préservation de la richesse patrimoniale architecturale, et le besoin de « moins consommer ».

La règle concernant les volets est souple, il s'agit juste de veiller à ce que leur coffret ne soit pas visibles de la rue sauf impossibilité technique démontrée liée à la construction ancienne.

Pour les autres secteurs, chacun dispose de sa propre règle en fonction de ses caractéristiques et besoins. Cette réglementation a été rendue possible par de nombreuses visites sur site, une réflexion sur les caractéristiques de chaque lotissement, cité, et une détermination des règles à édicter pour conserver cette logique tout en étant souple.

#### Pour le sous-secteur Ub soit la cité Deutsch de la Meurthe

Les clôtures en limite de rue devront être constituées soit d'un mur bahut surmonté d'une grille en barreaudage vertical doublée, de préférence d'une haie

Soit d'un grillage vert doublé d'une haie

Soit d'une simple lisse horizontale en bois doublée de préférence d'une haie.

Ce choix a été pris au regard de l'analyse de l'existant, des besoins liés à la nouvelle zone urbaine. La cité Deutsch de la Meurthe est la porte d'entrée vers cette nouvelle zone d'urbanisation. Elle permet également de relier le bourg aux étangs et espaces de loisirs.

Elle ouvre le regard sur un équipement public, un parc urbain « naturel ».

Le constat de l'existant est le suivant :



Au fur et à mesure les clôtures sont devenues de styles hétéroclytes.

L'horizontalité de certaines clôtures basses avec un ou deux baraudages horizontale, les murs de clôtures plus haut que les murs bahuts voilant parfois la façade typique, .. ; cette diversité entraîne une sorte de non lisibilité ou de difficulté de lisibilité de cet espace.

Il convient de permettre d'harmoniser l'ensemble en rappelant les possibilités de clôtures variées et offrant une légèreté de l'espace traversé.

Ainsi le simple grillage doublé d'une haie rappelle l'espace naturel du futur parc urbain, la lisse horizontale en bois également (en même temps elle assure une continuité visuelle avec la lisse horizontale existante sur le site).

La simple haie est un intermédiaire permettant de rendre l'espace plus léger et végétal.

L'alternative du mur bahut surmonté d'une grille en barreaudage vertical permet une certaine souplesse, et d'assurer un style sobre rappelant l'architecture de la reconstruction. Ainsi, l'horizontalité du bois s'oppose à la verticalité d'une grille de qualité. Le jeu des différences est respecté tout autant que celui de la qualité du cadre de vie ouvrant sur de nouveaux espaces et des liaisons urbaines.

Pour les élévations et modénatures sont repris les interdictions suivantes : les matériaux destinés à être recouverts employés à nu, les briques jaunes flammées, les chalets savoyards.

Les couleurs des enduits sont montrées en photographie, ils sont de tentes claires, il convient de respecter cette règle d'harmonie de la cité tout en permettant une souplesse par la différence de tons...

Ces maisons mitoyennes témoignent d'une unité de construction, il convient que cette unité soit lisible par des couleurs de façades en harmonie avec la maison accolée.

Cette recommandation permet d'attirer l'attention sur la lisibilité de la construction.

Les toits seront en tuile comme l'existant pour les habitations, ou de couleur tuile pour les autres constructions ou installations.

La souplesse de cette règle permet d'assurer les performances énergétiques et donc une économie.

Les volets

Les volets roulants risquent de rompre l'harmonie du lieu, ainsi leur coffret ne doit pas être visible de la rue sauf impossibilité technique justifiée.

Les volets autres que les volets roulants ont une caractéristique, ils égayent la façade avec leur couleur variée et sont composés de trois trous, en forme de triangle qui offre une originalité à la cité.

Ainsi, le règlement précise que les volets autre que les volets roulants, devront être unis et en bois peints, et s'harmoniser entre eux, la peinture ne pourra être criarde. Ils seront de préférence, à lames verticales, percés de trois trous disposés en triangle.

La porte d'entrée sera de préférence, comme à l'origine, dans les mêmes tons que les couleurs des volets.

Les photographies dans le règlement permettent de montrer cette harmonie et jeux des couleurs par les volets... belle richesse de cette cité.

Pour le sous-secteur : la cité du maroc

Les élévations et modénatures reprennent les interdictions des autres sous-secteurs.

Les constructions sont en cailloux, c'est une spécificité de la cité, il est donc interdit de peindre les façades et les pignons ou de les couvrir d'enduits. Elles perdraient leur originalité si tel était le cas.

Les volets roulants sont autorisés si leur coffret n'est pas visible de la rue sauf impossibilité technique justifiée. Il s'agit de la même règle que pour les autres sous-secteurs.

Les clôtures visibles de la rue de la cité du Maroc si elles existent devront être constituées uniquement d'un grillage de préférence doublé d'une haie ou d'une haie. Cette règle des clôtures permet de rendre le cadre de vie plus harmonieux. Comme nous l'avons vu, entre la façade et la construction il n'y a que 2,45 m environ voire deux mètres. Les clôtures existantes alourdissent la lisibilité du lieu. Tout semble confus, manquant de nature, de verdure. Les trottoirs sont étroits et les voitures utilisent une grande partie de la voie. La cité du Maroc sera prolongée par une sente amenant au parc « naturel », et les cheminements sont prévus pour conduire à la garenne. Il convient de rendre cet espace plus lisible, de le rendre plus léger.

Il ne faut pas que cette cité soit une oubliée....

Les toitures : elles sont invisibles actuellement, offrant de faibles pentes. Les pentes ne sont ainsi pas réglementées. Cependant, il convient en cas de toiture visible de leur donner une identité, de les harmoniser. Ainsi, hormis les réfections des toitures existantes, elles seront de couleur tuile si elles sont visibles de la voie.

Cette règle est souple, il ne s'agit pas de donner à cette cité des contraintes mais d'harmoniser l'ensemble. La règle ne s'applique pas aux toitures assurant des performances énergétiques.

#### Pour le sous-secteur Ud : la cité Gambetta

Cette cité est particulière, plus aérée, elle offre des couleurs de façades, des teintes et caractéristiques de volets agréables qui lui confèrent, par ailleurs, toute son identité.

Ainsi de même que pour les autres secteurs, les volets roulants sont autorisés si leur coffret n'est pas visible de la rue sauf impossibilité technique justifiée.

Les volets autres que les volets roulants, seront de deux teintes, une teinte blanche ou similaire au milieu entourée d'un cadre ou liseré d'une autre couleur. Les photographies jointes montrent toute l'harmonie existante. Les volets d'origine ont été conservés.

Les élévations et modénatures : les mêmes interdictions que pour l'ensemble des secteurs sont reprises.

Pour les enduits des façades, ils seront de couleurs blancs cassé ou jaune pâle ou similaire. En effet, l'harmonie est également celle des façades de couleur claire faisant ressortir les volets.

Les toitures des habitations seront en tuile comme celles existantes. Pour les autres constructions elles seront de couleur tuile

Cette règle des toitures ne s'applique pas aux toitures assurant des performances énergétiques.

#### Pour le sous-secteur Ue : le lotissement de la rue Charles de Gaulle (le lotissement au lieu dit la Gare)

Concernant les volets, même règle que pour les autres secteurs pour les volets roulants.

Ce lotissement est original par la couleur de ses façades et également par ses persiennes de bois à lames ajourées souvent peintes.

Cette règle est rappelée dans le règlement.

Dans ce lotissement, les persiennes donnent le ton à la construction, elles sont d'origine.

Pour harmoniser l'ensemble la porte d'entrée et la porte de garage devront être dans les mêmes tons que les persiennes si elles existent, des nuances légères sont appréciables.

Les clôtures : les clôtures sont en général un peu semblables.

Pour permettre que cet espace reste harmonieux, seuls sont autorisés les grillages doubles ou non d'une haie, les murs bahut doublé d'une haie.

Légèreté et cadre de vie sont mis en valeur.

Les toitures sont en tuile, il est demandé que cette règle soit respectée pour les nouvelles constructions d'habitation. Les autres constructions étant en couleur tuile.

Cette règle des toitures ne s'applique pas aux toitures assurant des performances énergétiques (ceci pour respecter, notamment le grenelle de l'environnement et permettre les nouvelles techniques économisant l'énergie)

#### **Aires de stationnement – obligation imposées aux constructeurs**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et à leur destination doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – obligations imposées aux constructeurs**

Pour l'ensemble des secteurs Ua, Ub, Ud, Ue et Uf :

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les espaces des parcelles bâties restant libres doivent être plantés et traités en espaces verts.

Les essences naturelles sont particulièrement recommandées.

Les bâtiments volumineux doivent être accompagnés d'arbres et arbustes.

Pour le secteur Uc correspondant à la cité du Maroc qui est particulièrement minérale et dispose d'un besoin d'amélioration du cadre de vie, et d'amélioration de la vitrine de celles-ci, des règles spécifiques permettent de lui assurer lisibilité et identité.

Ainsi, entre la façade et la rue, l'espace devient de plus en plus minéral, souvent en béton ce qui alourdit l'élévation.

La règle suivante est portée : entre la façade de la construction et la bordure de voie, les jardins devront être enherbés et/ ou constitués de haies et enherbés.

L'arrivée du végétal rend les couleurs et la façade plus harmonieuse, plus légère.

La minéralisation ne sera autorisée que pour les allées conduisant à l'entrée principale. Les haies seront, de préférence, constituées de : charmilles, ou et de cornouillers sanguins, ou / et de troènes, lauriers ou forsythias. Cette proposition permet d'ajouter des couleurs : du rouge et du jaune à certaines saisons et en même temps de proposer une harmonisation des compositions paysagères de chaque entrée.

Les autres articles : soit la superficie minimale des terrains, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation des sols sont volontairement sans objet, pour permettre d'assurer une densification des espaces bâtis, pour également permettre de rendre le règlement léger.

Un équilibre entre le respect du patrimoine et de ses composantes identitaires, et la souplesse des règles a été trouvé pour répondre aux besoins de cadre de vie, d'environnement durable, et de mixité sociale.

#### **La superficie des zones U :**

Zone Ua	Zone Ub	Zone Uc	Zone Ud	Zone Ue	Zone Uf	<b>TOTAL Des zones U sans la zone Ui</b>
44ha88a24ca	2ha69a26ca	44a36ca	88a12ca	1ha28a63ca	2ha06a47ca	<b>52ha25a08ca</b>

#### **La zone Ui**

##### **Définition :**

Même définition que la zone U

La zone Ui est un secteur urbanisé à vocation d'activité.

##### **Zonage :**

La zone Ui reprend le périmètre urbanisé de la zone d'activité existante incluant des entrepôts de la société de transport Citra.

Ses entrepôts ont récemment fait l'objet de périmètre définissant des zones d'effet dites zones de dangers (courant 2009). Ceux-ci se localisent, en partie, en dehors de la propriété et de la zone Ui. Reprendre les périmètres en zones Ui semble difficile compte tenu de leur positionnement sur le plan, qui n'est pas le même fond de plan que celui que le PLU utilise et de la difficile retranscription des périmètres. Ceci se justifie d'autant plus que ces périmètres concernent également une partie construite du bourg centre. De même ils s'étendent dans la vallée et ses secteurs naturels qu'il convient de préserver.

Ainsi la limite de la zone Ui correspond davantage aux possibilités de construire sur le site concerné.

L'entête du présent règlement de la zone Ui indique que celle-ci est concernée par des zones d'effet dites zones de dangers de l'entrepôts Citra. L'existence de zones touchées par les effets létaux ou irréversibles que la société Citra Transports pourrait générer en cas d'accident, conformément aux dispositions de l'article L. 512-1 du code de l'environnement (confère zone Ua et remarques).

Il est rappelé en entête que la zone est soumise au Plan de Prévention des risques inondation de l'Oise médiane, et qu'une petite partie de la zone Ui est concernée par le périmètre de protection de la nouvelle station d'épuration.

#### **Règlement :**

##### **Occupation et utilisations du sol interdites et soumises à condition particulières.**

Les bâtiments à usage d'habitations ne sont possibles que s'ils sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations ou équipements autorisés dans la zone, ceci par mesure de sécurité.

Les exhaussements et les affouillements de sols ne sont pas autorisés compte tenu de la proximité de la vallée de l'Oise et de la présence d'une vallée sèche suivant

la rue Saussier Marchandise se jettant à l'origine dans l'Oise en passant par cet espace.

L'ouverture et l'exploitation de carrière est incompatible avec le site et sa spécificité. Le stationnement des caravanes n'est pas une activité compatible.

Dans les zones d'effets irréversibles létaux ou irréversibles que la société Citra Transports pourrait générer en cas d'accident, seules les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations seront réglementés dans le même cadre.

Les constructions à usage agricole, qui ne pourraient pas être cohérente avec le site et ses caractéristiques.

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès ouverts au public**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies doivent être suffisantes pour assurer la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être limité à celui établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La sécurité, le besoin en stationnement et la défense incendie sont pris en compte dans le présent article.

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- Alimentation en eau potable

Le raccordement au réseau public susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire.

- Assainissement

Le traitement des effluents doit être réalisé sur le site préalablement à tout rejet avec des systèmes d'épuration conformes aux réglementations en vigueur. Les effluents domestiques des bureaux peuvent être raccordés au réseau collectif sous réserve d'accord des autorités compétentes.

En effet, le Sian nous informe qu'une partie de cette zone, peut être raccordée et est raccordée au réseau collectif, il s'agit des bureaux.

L'eau pluviale

Le libre écoulement des eaux pluviales est d'autant plus important qu'une vallée sèche passe sur le site.

Afin de limiter la surcharge du réseau d'évacuation des eaux pluviales la règle générale est l'infiltration sur le site.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Compte tenu du caractère de la zone concerné la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques est la suivante : 8 m de la limite d'emprise des voies  
Et 12m du bras de l'Oise et fossé.

Les exceptions concernent les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public si leur réalisation et leur implantation est justifiée et s'ils s'insèrent dans leur environnement.

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

Les distances à respecter par rapport aux limites parcellaires doivent être, au moins, égales à 10 m. Cette règle permet de tenir compte du caractère d'activité de cette zone.

L'exception est la même que pour la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

### **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum au faitage est de 12 m hors ouvrages techniques. Une hauteur comprise entre 12 et 20 m au faitage est autorisée sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement. Cette relative souplesse permet d'assurer l'activité dans un secteur longtemps resté une friche industrielle.

### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions devront s'insérer harmonieusement dans leur environnement. Visibles des rues et emprises publiques un panneau grillagé vert sera obligatoire, il sera doublé de préférence, par une haie d'essences locales.

### **Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes, et assurer un reboisement d'essences locales.

L'ensemble de ce règlement s'est voulu concilier activité et emplois avec cadre de vie et environnement.

Certains articles ne sont pas réglementés : la superficie minimale des terrains constructibles, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation du sol.

La superficie de la zone Ui est de 11ha59a74ca. Le total des zones U est de 63ha84a82ca.

## La zone AU

### Définition :

Article R.123-6 :

*« Les zones à urbaniser sont dites « zone « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « Les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par « les orientations d'aménagement » et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »*

### Zonage :

Cette zone est composée de deux sous-secteurs :

- Secteur de cœur d'îlot
- Et un secteur assurant les liaisons inter-quartiers

Le secteur Aub assure une liaison urbaine. Il est limité par le paysage végétalisé d'entrée de ville, par le talus et ses haies, par les espaces bâtis existants.

Ce secteur est éloigné des zones de risques de type risque technologique et risque d'inondation et sols très frais à gorgés d'eau.

Une petite partie du secteur Aub est concernée par le périmètre éloigné de la protection des eaux potables et minérales (AS1)

### Occupations et utilisation du sol interdites et soumises à conditions particulières

- Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de respect des orientations d'aménagement du secteur concerné.
- Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir les pistes de karting ; les dépôts de ferrailles, déchets, de matériaux de démolitions, le stationnement des mobil homes, des caravanes, les installations classées générant des périmètres de protection, l'ouverture de toute carrière, l'ouverture de terrains de camping et de caravins ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, les constructions à usage agricole, ne sont pas comptables avec cette zone d'extension de l'urbanisation principalement à vocation d'habitat. Elle assure une légère augmentation de la population dans ce centre bourg disposant de nombre d'équipements, de commerces, de services....
- La réalisation de sous-sol n'est pas autorisée, en effet, le secteur considéré est proche du captage, de la vallée sèche, entre talus et vallée de l'Oise, elle ajoute les ruissellements des talus. Il convient donc de prendre certaines précautions. Ainsi est également réglementée la modification de nivellement du sol par affouillement ou exhaussement : il ne peut être que temporaire, lié aux travaux de

la construction ou lié au système d'infiltration de l'eau et au traitement par noues et bassins de l'eau pluviale sur le site considéré.

### **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

En zone Aua : les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les accès des habitations seront autorisés uniquement par l'axe de desserte interne, aucun accès direct sur les rues Saussier Marchandise, Jean Jaurés ou du Maréchal Foch ne pourra être autorisé. Cette mesure permet d'éviter, qu'en cœur d'îlot, des constructions soient reliées par des voies privées, aux rues avoisinantes. Elles doivent pouvoir être raccordées à la même voie de desserte interne.

Secteur Aub :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. La desserte incendie doit pouvoir être assurée et les accès ne doivent pas comporter de risque pour autrui.

Aucun accès direct d'une construction sur la rue de la République ou la route départementale 34 ne sera autorisé. En effet, il s'agit d'une entrée de ville. Il convient uniquement de permettre de relier les tissus urbains entre eux et non de multiplier les accès en limite de commune.

Les voies en impasse ne seront possibles que si leur prolongement est assuré par une voie, ceci dans le respect des orientations sectorielles.

Le rappel des orientations sectorielles permet au pétitionnaire d'aller directement lire ce document.

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Alimentation en eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

L'assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif indiquées dans le zonage d'assainissement, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Dans les zones d'assainissement non collectif indiquées dans le zonage d'assainissement, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Eaux pluviales

La différence de règlement est fonction de la taille de la zone et de ses caractéristiques ainsi que de sa localisation.

Zone AUa :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent assurer le libre écoulement des eaux pluviales.

L'eau pluviale ne pourra pas être rejetée dans le réseau d'eau usée (système séparatif).  
La règle générale et l'infiltration sur le terrain d'assise de l'opération et de préférence une utilisation de l'eau pluviale. Il est recommandé de mettre en place un système de récupération et de recyclage de l'eau de pluie (confère projet de SDAGE)  
En cas d'impossibilité technique, un raccordement au réseau d'eau pluviale sera possible.

Zone AUb :

L'écoulement de l'eau pluviale doit être assuré.

L'infiltration sur le site ou le terrain d'assise de l'opération ou et à la parcelle est obligatoire.

Aucun rejet n'est autorisé.

En effet, compte tenu de la grandeur de la zone, de la quasi-saturation du réseau sur la rue Saussier Marchandise (réseau principal traversant la commune) il est absolument nécessaire de trouver des solutions adaptées. Ces solutions peuvent être : des mesures alternatives, le piégeage en amont des eaux pluviales et dépollution si nécessaire avant infiltration ou réutilisation.

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enfouis.

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La zone AUa est destinée à une urbanisation plus dense, mais de hauteur moindre. Elle est de taille réduite et doit permettre d'assurer la mixité sociale.

Elle permet de petits logements près du centre, proches du centre commerçant, c'est en même temps un lieu calme.

Ainsi, les constructions doivent s'implanter en alignement ou à 2 m minimum de l'alignement.

Les bâtiments volumineux devront disposer d'un recul minimum de 5 m par rapport à la voie.

En effet, il s'agit de préserver les vues depuis l'espace public.

Le secteur est normalement destiné à recevoir de petites maisons jointives avec ou sans étage.

En zone AUB : ce secteur est plus grand. Il permet une certaine souplesse par sa localisation notamment.

Les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum de la voie.

En effet, le recul permet d'avoir un espace public plus ouvert, des constructions paraissant plus aérées par le jeu du regard depuis l'espace public. Ce cadre de vie n'est possible que par un paysagement entre la rue et la construction.

Ce recul des constructions permet de rendre le centre plus lisible, en même temps il s'agit d'une identité d'implantation de Moÿ de l'Aisne.

De nombreuses constructions lorsqu'elle offre leur façade parallèle à la rue ou presque sont en retrait par rapport à la voie :





Les constructions d'habitations : les pignons peuvent être implantés en alignement ou à 1 m de l'alignement si leur longueur est au minimum inférieure à 1,5 fois la façade long pan de la construction (façade principale).

Cette particularité est une logique locale : lorsque la maison est en alignement ou proche de l'alignement, le pignon est souvent en front à rue. Parfois il s'agit d'une petite succession de pignons en front à rue qui donne une rythmique qu'il s'agit de permettre dans la zone à urbaniser.



Ce jeu de pignon doit pouvoir conserver son volume, ses dimensions pour que l'identité du bourg soit mise en valeur.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les deux secteurs ont des logiques différentes :

Le secteur du cœur d'ilot est destiné à recevoir de petites constructions, parfois de petite taille, donc il est important de permettre de rendre le règlement plus souple.

La zone des « coutures » est plus grande, elle relie des quartiers entre eux, un peu à l'extérieur du centre commerçant du bourg.

Une certaine souplesse est de rigueur. Celle-ci tient compte de l'observation des constructions en dehors du centre commerçant plus dense.

En zone AUa : les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou à 3 m, minimum, des limites séparatives.

Les bâtiments volumineux devront s'implanter avec un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

En zone AUb :

Les constructions peuvent être édifiées :

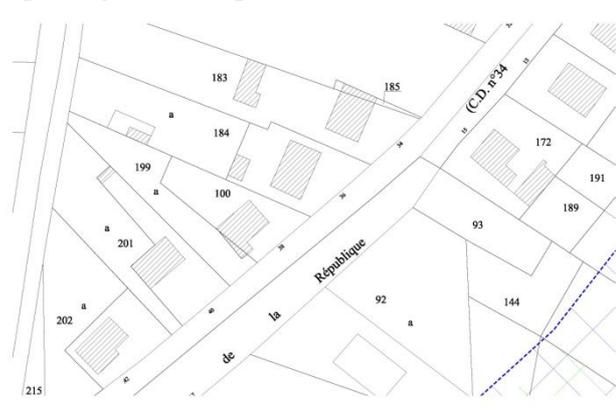
- En limite séparatives si la construction voisine de la limite séparative considérée n'est pas édifiée sur cette limite séparative
- ou à 3 m minimum des limites séparatives.

Cette règle est celle de l'existant :

En effet, les constructions de Moÿ donnent l'impression, en dehors des cités, de ne pas être accolées, et presque d'être au milieu de la parcelle.

Le constat pourtant est le suivant : les maisons semblent éloignées les unes des autres, et pourtant l'ensemble de la zone urbaine est construite. C'est une particularité de Moÿ liée à la période de la reconstruction et suivie depuis par les nouvelles constructions. Le tissu construit en dehors des espaces plus denses, est relativement lâche.

La localisation de la zone AUb entre une cité et les espaces de loisirs doit permettre de ressentir cet éloignement du centre commerçant par le jeu des implantations urbaines.



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

En zone AUa : une certaine souplesse permet de densifier ce cœur d'îlot.

En zone AUb : compte tenu de sa localisation, de sa surface, une réglementation s'impose. En effet, il convient d'offrir une certaine souplesse assurant des opérations de mixités sociales pouvant comporter deux constructions d'habitations accolées.

La règle est la suivante :

Si les constructions ne sont pas jointives, la distance entre deux constructions doit être de, 3m, minimum.

Les constructions d'habitation jointives ou garages jointifs ne sont possibles que dans la limite de deux.

Cette règle offre une certaine souplesse et permet de densifier, de manière raisonnable, certains secteurs, par des opérations groupées assurant ainsi une certaine harmonie entre les constructions jointives. Il s'agit de la logique des lotissements ou cités qu'on peut retrouver à Moÿ.

### **Hauteur maximale des constructions**

En zone AUa : la hauteur des constructions ne peut être supérieure à rez de chaussée = combles aménagés ou non, sans pouvoir dépasser 10 m au faitage (tourelle non incluse).

En effet, la densification de ce secteur correspond à des possibilités d'implantation plutôt que de hauteur. L'œil n'est ainsi pas troublé par cette densification.

AUb :

Compte tenu des règles d'implantation et de la logique urbaine du bâti diffus, la règle est volontairement plus souple permettant les adjonctions d'ailes, de tourelles plus hautes :

La hauteur des constructions ne peut être supérieure à rez de chaussée + 1 étage + combles aménagés ou non sans pouvoir dépasser 11 m au faîtage (tourelle non incluse).

En effet les tourelles sont nombreuses dans le bâti existant, les nouvelles constructions retiennent parfois également ce principe qui est une particularité de Moÿ de l'Aisne assurant sa reconnaissance en tant que centre bourg.



### **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :**

Les constructions doivent s'implanter harmonieusement dans leur environnement. Il s'agit davantage d'un rappel de l'importance d'une bonne insertion dans l'environnement de la construction. Cette règle ouvre le regard du pétitionnaire sur son environnement.

Les volumes :

Il est rappelé également pour montrer la beauté et le cachet des constructions de Moÿ que les volumes peuvent être multiples notamment avec adjonction d'une aile, de tourelle.

Ces constructions de l'existant retiennent également des décrochements qui permettent d'alléger le volume, de donner l'impression que la construction est moins en masse. Ainsi l'adjonction d'une aile avec un décrochement permet justement cet effet agréable à l'œil et reprenant l'idée des pignons faisant saillie.



Ainsi la règle est la suivante : si la longueur de la façade à long pan visible de la rue excède 10 m, il sera exigé au moins un décrochement de 1 à 2 m de profondeur, soit en retrait soit en saillie ; ce décrochement pourra intervenir à partir de deux mètres au moins des extrémités de la façade gouttereau.

Les élévations et les modénatures : sont reprises les mêmes interdictions que dans les secteurs U : les briques flammées, les chalets savoyards, les matériaux destinés à être recouverts non recouverts.

Les pignons : Les Pas-de-Moineau qui correspondent à une architecture du Soissonnais ne sont pas autorisés.

Les lucarnes : de type chien assis ne sont pas autorisées : en effet elles ne correspondent pas à l'architecture de Moÿ. Dans le centre existant on peut comprendre que l'ajout de ce type de lucarne permette d'aménager des pièces de vie supplémentaires, de séparer une construction en deux éventuellement, en fonction de sa logique architecturale et structurelle.

Par contre dans un espace à urbaniser il convient de l'interdire pour éviter le risque que ce type de lucarne se rencontre dans toutes les constructions ou presque.

Les ouvertures : elles seront de préférence plus hautes que larges.

Cette souplesse permet de rappeler l'importance de conserver la logique existante. Cependant compte tenu de nouveaux matériaux, des constructions à haute qualité environnementale..., il convient de permettre une certaine souplesse, et de mettre cette indication à titre de recommandation. Ainsi, le règlement peut être soit stricte, pour respecter le style et le cadre de vie, l'harmonie du Lieu, et également souple, il a, dans ce cas, un rôle d'information, de communication sur les logiques architecturales, les beautés de l'architecture....

Les volets roulant : on retrouve la même phrase que pour les zones U, les volets roulants ne sont acceptés que si leurs coffrets ne sont pas visibles de la rue. Elle n'admet pas d'exception compte tenu des nouvelles constructions à réaliser.

Les clôtures :

Le souhait de la municipalité est de permettre de rappeler que le Lieu est un lieu de transition entre le bâti du centre et les espaces de loisirs. Il dispose d'une logique particulière. De plus, actuellement le respect de l'environnement et la nécessité de planter doivent pouvoir se lire dans le jeu des espaces publics traversés. Le but étant de permettre de végétaliser, d'offrir un cadre de vie aussi aux habitants disposant d'un aménagement paysager agréable, léger, fluide.

Ainsi la règle suivante permet de clôturer la parcelle en offrant un jeu subtil de végétalisation qui rend le lieu « vert ».

Si la construction est en limite de rue : les clôtures pourront être composées de, soit une simple haie, soit d'un grillage. Dans le cas d'un grillage, la haie devra le devancer pour le rendre invisible depuis la rue.

Si la construction est en retrait par rapport à la voie : les clôtures pourront être composées soit d'une simple haie, soit d'un grillage qui ne sera possible que dans le prolongement de l'alignement visuel de la façade rue de la construction.

Dans le cas d'un grillage, la haie devra le devancer pour le rendre invisible depuis la rue. Le schéma de principe est dessiné.

Le principe retenu est que la haie permette de se clôturer tout en rendant le lieu agréable.

Les haies peuvent être défensives, très denses et offrir ainsi des obstacles infranchissables si tel est le choix du pétitionnaire.

En même temps cela permet de réfléchir sur les aménagements paysagers des constructions en offrant la possibilité que la transition espace privé/public puisse être progressif. Cet espace public trouvant son prolongement visuel dans un espace privé paysager.

En limite séparative la règle est souple il peut s'agir soit d'une haie, soit d'un grillage doublé d'une haie (là également, la végétalisation est importante : cette végétalisation a plusieurs rôles, elle permet d'absorber une partie du ruissellement venant des talus, de limiter les zones minéralisées, d'offrir un jeu paysager, de permettre aux oiseaux, papillons, de venir).

Les bâtiments utilitaires :

Ils devront être en harmonie avec leur environnement. Les bardages seront de préférence couleur bois ou/ et vert. Ces couleurs sont celles de la zone. Couleur bois à l'approche des espaces verts, ou vert.

Ils devront créer des rythmes en harmonie avec l'environnement (par exemple des bardages horizontaux ou verticaux ; de couleurs juxtaposées ou séparant la construction en longueur....)

Ces exemples permettent de montrer des rythmes assurant une impression visuelle de volumes moins importants. Il s'agit de rompre les volumes par le jeu des rythmes.

Les postes de transformation :

On retrouve bien souvent comme pour la cité du maroc, des postes de transformation en alignement de rue, souvent disgracieux, et offrant une impression de lieu triste, retirant parfois à certains endroit le cadre du lieu. Ainsi la règle consiste à permettre de les rendre esthétiques et intégrés à l'environnement. Les postes transformés en tour ou pigeonnier sont très remarquables, ils deviennent architecturaux, et parfois bâti d'exception.

### **Aire de stationnement**

En zone 1AUa : la règle est souple, le stationnement est fonction des besoins compte tenu de ce cœur d'îlot de faible dimension.

En zone 1AUb et bien que le co-voiturage est largement recommandé, mais pas encore dans les habitudes de chacun ; la règle est la suivante : un minimum de 2 places de stationnement (dont une place peut correspondre au garage) est requis.

Il est rappelé que cette règle ne s'applique pas en cas de logements aidés. Ceci pour assurer la mixité sociale.

### **Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

Entre la rue et la construction, si l'implantation n'est pas en alignement, un arbuste et des enherbements ou des plantes couvre sol qui donnent des effets particulièrement réussis sont exigés. Les espaces libres devront être plantés ou enherbés. En effet, il s'agit de ne pas entrainés de minéralisation trop importante dans ce bourg dont les caractéristiques topographique, géologiques et de ruissellement sont à prendre en compte.

Les bâtiments volumineux devront ainsi faire l'objet d'un aménagement paysager avec des plantations d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.

La composition paysagère devra intégrer l'ensemble des places de stationnement.

Les essences locales sont particulièrement recommandées.

**Afin de rendre ce règlement souple tout en intégrant les mesures environnementales, de cadre de vie, de mixité sociale, contre le ruissellement....** Les articles suivants n'ont pas été réglementés : la superficie minimale des terrains constructibles, l'emprise au sol des constructions, le coefficient d'occupation du sol.

La superficie de la zone 1AU est de 12ha49a63ca dont 10ha88a48ca en zone AUb et 1ha61a15ca en zone 1AUa.

## La zone A

### Définition :

Article R.123-7 :

*Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

*Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.*

La zone A s'étend sur l'ensemble du plateau et en partie sur le talus. Elle s'étend sur une large partie du territoire communal.

La Zone A est concernée en partie par les nuisances phoniques le long de la RD1044, par les servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distributions et de transport de gaz, par les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Deux constructions y sont recensées au titre de l'article R.123-12 du code de l'urbanisme.



L'un est ancien et remarquable par son architecture l'apparentant à une maison de maître, avec adjonction d'une aile, chaînage d'angle en pierre, encadrement des fenêtres également. Une adjonction d'une aile. L'autre est une construction d'habitation relativement récente, en brique composée d'une aile ajoutée en arrière de la construction.

### Règlement

#### **Les occupations et utilisation du sol interdites ou soumises à des conditions particulières**

Les dépôts de ferrailles de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés ne sont pas autorisés, ni par ailleurs le stationnement des caravanes ni les carrières. Il s'agit d'un paysage de champs ouvert et de grande culture céréalière, il convient d'être particulièrement vigilant compte tenu du paysage.

Les constructions et installations suivantes sont seules autorisées :

Les constructions et installations des services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au réseau et à l'exploitation agricole sont autorisées. Les constructions ou installations liées à la diversification des activités agricoles se situant dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation (accueil à la ferme, valorisation des agro-ressources...) sont autorisées.

Les bâtiments agricoles indiqués sur le plan de zonage, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (en application du 2° de l'article R.123-12).

Ce changement de destination ne s'applique pas aux commerces et services recevant du public.

Ce changement de destination est limité au regard de la défense incendie, de la proximité de la RD1044 classée à grande circulation, et des risques.

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie. Il doit satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie et à la protection civile.

La desserte doit être compatible avec la capacité de la voirie qui les dessert.

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **L'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

Il convient de ne pas permettre la multiplication de puits privés entraînant une pollution à terme de la nappe, ou des risques de pollution plus grand.

#### **L'assainissement**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisation souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation qui est indiquée en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement.

Si la construction ou installation est indiquée en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement, elle doit être conforme aux règles d'assainissement non collectif.

La zone agricole étant étendue, le zonage d'assainissement évolutif, cette règle est préférable.

#### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration sauf impossibilité démontrée.

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il s'agit de tenir compte de la zone d'étude agricole, ainsi la règle est la suivante :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait, minimum, de 10 m par rapport à la voie ou emprise publique.

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent être implantées à 12 m au moins des limites séparatives. Il s'agit de respecter le caractère agricole de la zone concernée et ses paysages.

### **La hauteur maximale des constructions**

Les constructions à usage d'habitations ne doivent pas comporter plus d'un niveau surmonté de combles aménagées ou non. Même remarques que supra.

Pour les autres constructions ou installations autorisées la hauteur au faîtage ne peut dépasser 12 m. Ceci afin de permettre d'entreposer les engins agricoles.

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Les bardages s'ils ne sont pas transparents ou translucides seront de teintes non criardes selon les coloris suivants : gris, vert, bruns, couleur bois, bleu ardoise, ton pierre.

Cette règle permet de laisser une grande place aux matériaux translucides, ou transparents.

Elle assure également le respect des paysages.

Les bardages des bâtiments utilitaires devront créer des rythmes en harmonie avec l'environnement (par exemples, des bardages horizontaux ou verticaux ; deux couleurs juxtaposées ou séparant la construction en longueur).

Cette règle permet de rendre le bâtiment moins volumineux, de créer des rythmes.

L'emploi à nu de tout matériau destiné à être recouvert est interdit.

Il convient que les bâtiments puissent s'insérer dans un paysage largement ouvert.

#### **La couverture**

Si la toiture est visible de la rue elle sera de teinte ardoisée ou de teinte tuile.

Cette règle permet de réaliser des bâtiments répondant à des besoins d'énergie nouvelle tout en respectant le paysage.

Les clôtures : en mur ou mur bahut sont interdites, les plaques béton également.

En effet, ce paysage ouvert souffre parfois de l'édification d'un mur qui modifie considérablement le paysage et ses composantes.

Cette règle reste souple puisque tous les autres types de clôtures sont autorisés.

Les clôtures composées d'une simple haie d'essences naturelles sont particulièrement recommandées.

En effet, comme nous l'avons vu, ce paysage sensible doit permettre une végétalisation d'essences naturelles.

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

Les bâtiments volumineux à usage agricole doivent être accompagnés et agrémentés par des plantations de haies et d'arbres de haute tige, constitués d'essences locales.

Les autres constructions doivent être agrémentées d'essences locales.

Il s'agit de permettre de replanter des essences locales adaptées dans ce milieu agricole manquant d'espaces verts, de haies.

Compte tenu des besoins les autres articles ne sont pas réglementés.

La superficie de la zone A est de 360ha70a91ca.

## Les zones N

### Définition :

*R.123-8 du code de l'urbanisme :*

*Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4, les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.*

*En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

La zone naturelle a été divisée en secteurs :

- une zone naturelle N permettant uniquement les extensions des constructions existantes. En effet, compte tenu des paysages, des risques, des espaces naturels, certaines constructions sont localisées en zone N, il ne s'agit pas d'interdire tout aménagement ou extension de l'existant mais de ne pas permettre d'autres constructions, sauf pour les besoins liés à la ressource en eau, à la protection des biens et des personnes, à la gestion de la ripisylve des cours d'eau et fossés.

En zone N sont compris des secteurs d'intérêt paysager, d'entrée de ville végétalisée, de protection du périmètre rapproché du captage et de son caractère naturel, de la vallée de l'Oise et de ses paysages, des bras de l'Oise ou fossés, de l'ancienne carrière végétalisée offrant les caractéristiques des végétaux sur de la craie. Elle assure un rôle, paysager, écologique, et permet la biodiversité, la protection de la ressource en eau....

La zone N est un espace paysager. Elle permet d'assurer des équipements nécessaires tels que une halte pour les gens de voyage sur un terrain déterminé qui ne peut pas faire l'objet d'un zonage spécifique (ceci risquant de multiplier les zonages et nom de zones). Elle sera donc strictement localisée et elle fera l'objet de mesures appropriées.

- Une zone NL : qui est une zone naturelle de loisir et d'équipements sportifs  
Elle correspond aux terrains de jeux près de l'étang, au centre socio-culturel, à la salle des fêtes dans ce centre, à un gymnase et ses terrains de jeux, à quelques espaces libres pouvant accueillir de nouveaux jeux, des vestiaires éventuellement, un gymnase également.

- Une zone Ne : qui correspond aux équipements publics rendus nécessaires pour les besoins de la population et pouvant entraîner des nuisances : tels que la station

d'épuration, et la déchetterie. La nouvelle station d'épuration est également intégrée dans cette zone

- Une zone Nj : de jardin pouvant permettre d'aérer le tissu urbain avec souvent des espaces verts, des arbres, arbustes, ils ont également un rôle d'absorption de l'eau, et écologique.
  
- Une zone Nu correspondant à des espaces urbanisés du hameau de la Guinguette en dehors des constructions liées au monde agricole.  
Cette zone Nu permet des abris de jardin..., elle limite les constructions à l'intérieur de cette zone, contrairement à la zone N qui permet uniquement l'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve que les servitudes d'utilité publiques le permettent (confère plan de prévention des risques inondation sur une partie de cette zone)  
En effet, le code de l'urbanisme est clair et strict dans son article R123- 8 :  
« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »  
Ainsi, la zone Nu permet de répondre à cet article.

### **Règlement :**

En entête est rappelé que certaines parties des zones N, NL et Ne sont soumises au plan de prévention des risques inondation de l'Oise médiane.

Une partie de la zone N est comprise dans le périmètre de protection de la ressource en eau.

Une partie de la zone Nj fait l'objet d'un périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable. La zone Ne est concernée par le périmètre de protection de la nouvelle station d'épuration (indiqué par le SIAN). Une partie des zones N et Ne est concernée par le périmètre de protection de la nouvelle station d'épuration.

### **Occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions particulières**

Dans la zone N :

Les équipements publics de type travaux nécessaires à la ressource en eau ou aux réseaux divers à condition que la nécessité soit justifiée et que la bonne intégration dans le paysage soit assurée.

La précision concernant le type d'équipement public est nécessaire, il s'agit de préserver cette zone et de permettre uniquement des équipements strictement nécessaires.

La construction et les aménagements lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation et l'entretien de la vallée de l'Oise et de ses affluents et bras ainsi que des étangs existants, ou a des aménagements nécessaires afin de limiter les risques de ruissellement, coulée de boue, inondation

L'extension et l'aménagement des constructions existantes (confère supra pour l'explication de cette spécificité).

Le stationnement des gens du voyage sur le terrain officiellement désigné (soit au lieu-dit l'ancienne carrière, proche du cimetière en entrée de commune, le long de la RD342) pour une halte inférieure à 72 heures. En effet, ce terrain est entouré de talus en partie, il est également relativement agréable, la desserte pour les ordures ménagères est assurée, et l'eau est présente au droit du cimetière (en face de ce secteur).

Dans les zones d'effets létaux ou irréversibles que la société Citra Transports pourrait générer en cas d'accident, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes est possible sous

réserve de ne pas augmenter la population exposée. Les changements de destinations notamment à usage de commerces, services... recevant du public sont interdits. Les autres changements de destinations ne sont possibles que s'ils n'augmentent pas le nombre de personnes exposées (les indications de ce risque sont précisées ci-dessus).

Dans la zone NL

Les équipements publics ou collectifs autorisés correspondent aux besoins du secteur et sont clairement précisées afin de respecter le lieu et ses composantes. Sous conditions que leur réalisation assure une bonne intégration paysagère.

Les aménagements lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation et l'entretien du fossé ou ruisseau ainsi que des étangs existants ou à des aménagements nécessaires afin de limiter les risques de ruissellement, coulée de boue, inondation.

Dans la zone Ne

Les aménagements lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation et l'entretien du fossé ou ruisseau ou à des aménagements nécessaires afin de limiter les risques de ruissellement, coulée de boue, inondation.

La création d'une station d'épuration et l'aménagement, l'extension de la déchetterie sous réserve de leur bonne intégration paysagère.

Les équipements publics nécessaires aux réseaux divers.

Dans la zone Nj

Les abris de jardin sont seuls autorisés.

Dans la zone Nu

Les abris de jardin, les garages, les extensions et l'aménagement des constructions existantes à la condition qu'elles ne portent atteintes ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les équipements publics nécessaires aux réseaux divers sous condition que leur réalisation assure une bonne intégration paysagère.

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

Les terrains doivent répondre aux besoins des aménagements ou constructions. Ils doivent prendre en compte la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas comporter de risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès peut être limité.

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Eau potable

La construction doit être alimentée en eau.

L'eau usée

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement par canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction ou installation qui est indiquée en zone d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement. Si la construction ou installation est indiquée en zone d'assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement elle doit être conforme aux règles d'assainissement non collectif

Dans le périmètre de protection du captage l'avis du service compétent devra être demandé et la servitude d'utilité publique s'applique.

Eaux pluviales

Le libre écoulement de l'eau pluviale est demandé.

Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration sauf impossibilité technique majeure et sous réserve d'accord par les services compétents dans les périmètres de protection du captage.

Ce rappel du périmètre du captage permet de renvoyer à la servitude d'utilité publique, et le pétitionnaire peut également avant tout dépôts demander cet avis de manière informelle pour répondre aux mieux aux besoins de la protection de la ressource en eau.

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Ces règles d'implantation dépendent du secteur concerné et de ce qu'il contient.

Pour les zones de jardin, cette implantation est relativement permissive. Pour les zones N elle est plus stricte, mais ne concerne pas l'aménagement des constructions existantes pour éviter de laisser des constructions existantes à l'abandon.

Les zones Ne et NL retiennent les mêmes types d'implantations. La distance par rapport au fossé est plus importante afin de permettre des aménagements de celui-ci, d'assurer sa place à la ripisylve.

En zone Nu qui permet également des abris de jardin, des garages, les règles sont les mêmes qu'en zone Nj.

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En zone N l'éloignement est plus marquée compte tenu de la spécificité de cette zone, qui est plus stricte. Les exceptions concernent surtout l'aménagement des constructions existantes et tous les travaux de gestion et réduction des risques à l'approche de la vallée et de ses bras.

En zones NL et Ne : la règle est plus souple et demande un recul minimum de 3m.

En zones Nj et Nu : la règle est plus permissive : il s'agit d'une implantation en limites séparatives ou à 3 m minimum de ses limites.

La hauteur maximale des constructions

En zone N il s'agit de 7 m, maximum au faitage.

En zone NL et Ne de 8 m maximum au faitage

En zone Nj : de 4 m maximum au faitage, permettant uniquement des abris de jardin

En zone Nu : de 11m au faitage (règle des zones construites), une certaine souplesse est ainsi accordée dans le périmètre bien déterminé d'une zone naturelle paysagère. En effet, la zone Nu est entourée du paysage de champs ouvert à grande culture céréalière qu'il s'agit de préserver.

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

En zone N : Les murs bahut et murs ne sont pas autorisés en clôture. En effet, ils risquent d'empêcher le libre écoulement de l'eau, de rompre l'harmonie du paysage et écologiquement ce n'est pas recommandé.

En zone NL et Ne : la clôture autorisée ne peut qu'être en panneau rigide vert doublée d'une haie d'essences naturelles.

En zone Nu : la création de murs ou murs bahut n'est pas autorisée

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

En zone N

Il est recommandé de conserver les plantations naturelles existantes.

En effet certaines plantations comme les peupleraies n'ont pas toujours un effet bénéfique (voir diagnostic) en cela cette règle précise les plantations à conserver et recommande de planter des essences locales.

Il oblige la plantation d'arbres et arbustes d'essences naturelles sur le terrain désigné pour le stationnement des gens de voyage.

Dans les zones NL et Ne :

La règle est stricte compte tenu de ces équipements publics, il est important que les essences naturelles puissent aménager l'espace et permettre d'assurer un environnement respectueux de l'écosystème.

En zone Nj : Dans les périmètres de protection du captage, il est recommandé de planter des essences locales.

La superficie des zones N :

N	176ha24a26ca
NL	6ha59a72ca
Ne	2ha18a58ca
Nu	53a13ca
Nj	3ha38a95ca
Total des zones N	188ha94a64ca

## Le tableau des superficies des zones

Les zones urbaines	En superficie	En % de l'ensemble du territoire
Zone Ua	44ha88a24ca	7,17
Zone Ub	2ha69a26ca	0,43
Zone Uc	44a36ca	0,07
Zone Ud	1ha28a63ca	0,21
Zone Ue	88a12ca	0,14
Zone Uf	2ha06a47ca	0,33
Zone Ui	11ha59a74ca	1,85
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>63ha84a82ca</b>	<b>10,20</b>
Les zones à urbaniser à court ou moyen terme		
Zone 1AUa	1ha61a15ca	0,26
Zone 1AUb	10ha88a48ca	1,74
<b>Total des zones à urbaniser à court ou moyen terme</b>	<b>12ha49a63ca</b>	<b>2,00</b>
Les zones naturelles		
Zone N	176ha24a26ca	28,15
Zone Nj	3ha38a95ca	0,54
Zone NL	6ha59a72ca	1,05
Zone Nu	53a13ca	0,08
Zone Ne	2ha18a58ca	0,35
<b>Total des zones naturelles</b>	<b>188ha94a64ca</b>	<b>30,18</b>
La zone agricole		
<b>Zone A</b>	<b>360ha70a91ca</b>	<b>57,62</b>
<b>TOTAL</b>	<b>626 ha</b>	<b>100%</b>

Les zones à urbaniser ne représentent que 2% de l'ensemble du territoire communal.

## **4. Les servitudes d'utilité publique, les contraintes diverses, et les repères géodésiques.**

### **Les servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune de Moÿ de l'Aisne doivent être prises en compte dans le PLU conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme et reportées au plan des servitudes annexé au PLU.

La liste de ces servitudes a été fixée par arrêté ministériel du 11 mai 1984.

#### **1. Servitudes relatives à la conservation du patrimoine**

##### **Eau**

Par arrêté du 9 septembre 1982, la servitude de libre passage des engins mécaniques sur les berges de l'Oise moyenne et ses affluents (de Neuville à Brissay-Choigny a été instituée).

Cette servitude porte sur une largeur de quatre mètres sur chaque rive, à compter de la crête de la berge.

##### **- Périmètre de protection des captages (AS1)**

Par arrêté en date du 30 mai 1984, le préfet a institué une servitude d'utilité publique relative à la protection des captages en eau potable (deux) sis au lieu-dit « Chemin rural dit des Vignes » et répertoriés au BRGM sous les indices n°0065-6x-0028

##### **- Coordonnées Lambert : 673.95-Y229.87-Z61**

##### **- Coordonnées Lambert : 673.95-Y229.86-Z61**

Les périmètres de protection rapprochée et éloignée sont sur le territoire communal de Moÿ de l'Aisne.

Leur prise en compte a été largement exposée dans les précédents chapitres, notamment dans le périmètre rapproché une zone N, dans le périmètre éloigné, des zones Nj en partie, et un emplacement réservé permettant à la commune de maîtriser les rejets et les sols. Un parc urbain « naturel » est prévu dans le périmètre de protection rapproché du captage. De même le règlement des zones concernées retient une préservation de la ressource en eau.

#### **2. Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements**

##### **- Ligne électriques (I4)**

Pour toutes les lignes inférieures à 63 KV implantées sur le territoire de Moÿ de l'Aisne, il conviendra de consulter la subdivision EDF dont dépend la commune.

Les servitudes pour les lignes supérieures ou égales à 63 KV sont établies par arrêté préfectoral.

Gestionnaire : Transport Electricité du Nord-Est, 62 rue Louis Délos (TSA 72072), 59 709 Marcq-en-Barœul Cedex.

Les lignes supérieures ou égales à 63 KV sont les suivantes : ligne 2 X 63 KV Beautor-Noyales

Pour toutes les lignes de tension égale ou supérieure à 130 KV, le périmètre de servitude s'étend :

- Autour d'un rayon de 30 m ou à une distance égale à la hauteur du support si celle-ci est supérieure, le centre du cercle étant constitué par l'axe vertical des supports de la ligne.
- Sur une largeur de 10 m de part et d'autre de la projection verticale au sol des câbles de la ligne.

La ligne supérieure à 130 KV est la suivante :

- Ligne 225 KV Beautor- Setier

Tout projet de construction à proximité des ouvrages existants doit être soumis pour accord préalable à la direction régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE) de Picardie – 44 rue Alexandre Dumas – 80 026 Amiens Cedex.

Cette servitude passe dans les secteurs non construits et non destinés à l'urbanisation en partie en zone N et surtout en zone A.

- Transport de gaz combustible par canalisation (I3)

Des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transports et de distribution de gaz grèvent le territoire de Moÿ de l'Aisne.

- o Une conduite : canalisation Beaufort-Travecy dite antenne de l'Aisne  
Diamètre nominal : 250 mm  
Année de pose : 1969  
Catégorie : A et B  
Bande de servitude : bande non aedificandi d'une largeur de 8 m (4 m à droite et 4 m à gauche)  
Date de l'arrêté d'utilité publique : 10/09/1968

Sur le plan des servitudes joint en annexe figure l'axe des canalisations souterraines de gaz.

Tout projet de construction, dans une bande de 100 m de part et d'autre des gazoducs, doit être soumis pour accord préalable à Gaz de France – Direction production transport, région Nord, département réseau Est, 59 500 Douai.

L'implantation et l'exploitation des ouvrages des services de Gaz de France sont régies par l'arrêté 7° - 81 du 11 mai 1970, portant règlement de sécurité des ouvrages de transport de gaz combustible par canalisation. La catégorie d'emplacement des tubes constituant la canalisation (hormis les traversées du domaine public, départemental et national) limite la valeur de la densité des logements à l'hectare dans une bande de 200 m axée sur la canalisation.

Pour la catégorie A : la densité est  $\leq 4$  logements à l'hectare (C.O.S.  $\leq 0.04$ )

Pour la catégorie B : la densité est  $< 40$  logements à l'hectare ( $0.04 < \text{C.O.S.} < 0.4$ )

La servitude I3 Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transports de gaz passe en zone agricole, à l'écart de tout espace à urbaniser ou urbain.

- Alignement

Le conseil général ne demande pas le report des plans d'alignements éventuellement existants au droit des routes départementales. La commune de Moÿ de l'Aisne n'a pas connaissance de plans d'alignement.

- Servitudes radioélectriques (PT2)

Le territoire de la commune de Moÿ de l'Aisne est grévé par la servitude radioélectrique du réseau régional de Télédiffusion de France pour la protection contre les obstacles instituées par décret du 07 juillet 1983 dans la :

- o Zone secondaire de dégagement du centre radioélectrique « Moÿ de l'Aisne Sud-Ouest » station n° 0020130014 dans un secteur compris dans l'angle 15 degrés – 130 degrés et sur une distance de 200 m.

Le centre radio-electrique se localise près de la cité du Maroc. Il s'agit d'une zone secondaire de dégagement

Sauf dérogation accordée par le Premier Ministre ou le Ministre délégué par lui à cet effet,

il est interdit dans la zone secondaire de dégagement de créer des obstacles fixes ou mobiles dont la partie la plus haute excède une certaine altitude par rapport au niveau de la mer.

– La zone de dégagement est délimitée sur le plan ci-contre par un trait fort. Ce tracé est repris à une échelle quelconque en haut et à droite du plan afin de préciser :

- a) la surface et la situation de la zone de servitude par rapport à l'emplacement du pylône support des antennes d'émission du centre radioélectrique
- b) l'altitude maximum des obstacles.

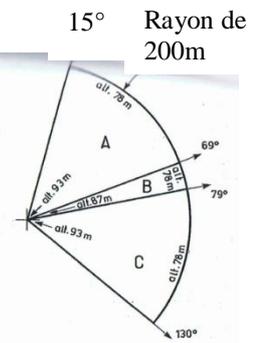
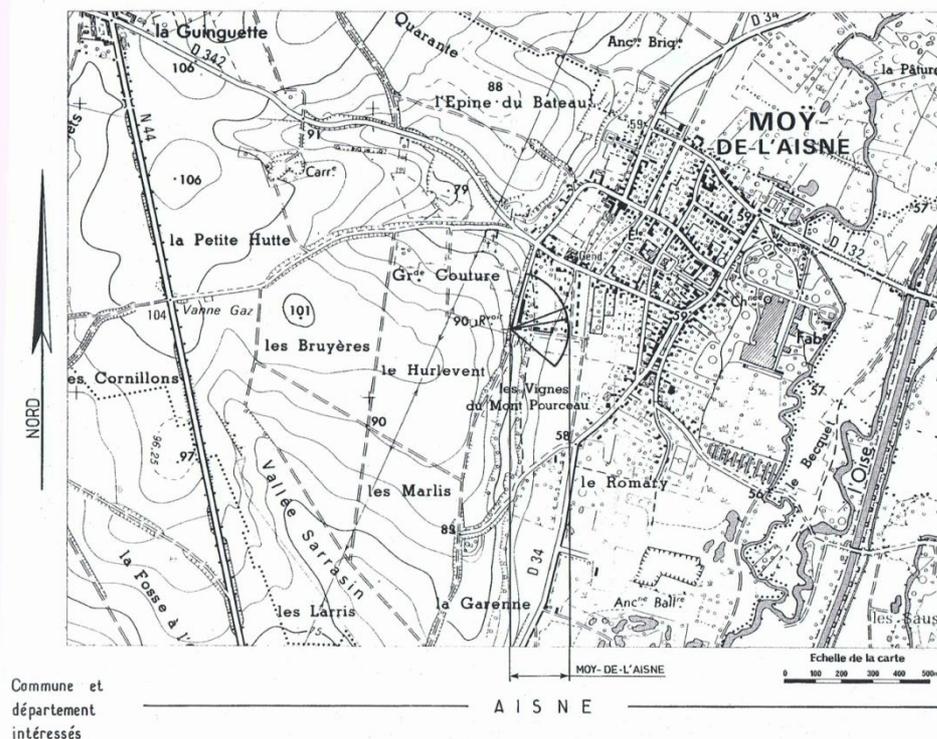
Cette altitude est fixée comme suit :

1°) Dans un secteur A compris entre 15° et 69° et dans un rayon de 200 m à partir du pylône, l'altitude maximum des obstacles est variable. Cette altitude est d'autant plus basse que l'on s'éloigne du pylône : elle décroît régulièrement de 93 m (au pylône) jusqu'à 78 m (à 200 m du pylône)

2°) Dans un secteur B compris entre 69° et 79° et dans un rayon de 200 m à partir du pylône, l'altitude maximum des obstacles est variable. Cette altitude est d'autant plus basse que l'on s'éloigne du pylône : elle décroît régulièrement de 87 m (au pylône) jusqu'à 78 m (à 200 m du pylône)

3°) Dans un secteur C compris entre 79° et 130° et dans un rayon de 200 m à partir du pylône, l'altitude maximum des obstacles est variable. Cette altitude est d'autant plus basse que l'on s'éloigne du pylône : elle décroît régulièrement de 93 m (au pylône) jusqu'à 78 m (à 200 m du pylône)

Altitude maximum des obstacles



Cette zone de 200 m est en partie incluse dans un périmètre construit Ua, Ub et Uc, elle est également comprise en zone N, et une très petite partie en zone Nj et Aub. Elle n'entraîne pas de contraintes particulières compte tenu de la destination de la zone concernée et des hauteurs de constructions maximales du règlement.

- Plans d'exposition aux risques naturels prévisibles (PM1)

Cette servitude résulte des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles et institués en application de l'article 5-1, 1<sup>er</sup> alinéa, de la loi n°82-600 du 13 Juillet 1982.

Par arrêté préfectoral du 31 Décembre 2002 le plan de prévention des risques inondations (PPRI) vallée de l'Oise entre Neuville et Vendeuil a été approuvé.

Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et à ce titre doit être annexé au PLU conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

Les zones à risques : zones Bleu foncée, zone rouge et zone bleu claire sont en zone naturelle (elles correspondent au paysage de vallée de l'Oise principalement), et également en zone Ui (zone d'activité existante ; friche industrielle récemment reconvertie). Une très petite partie est en zone U, elle correspond à une simplification réglementaire lorsqu'une maison d'habitation est coupée en deux par la limite du PPRI.

Les contraintes diverses

Il s'agit de servitudes ou d'obligations qui ne figurent pas sur la liste des servitudes, annexée à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme, mais qui doivent néanmoins être reprises dans le PLU.

## 1. Zones à risques

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme impose notamment aux communes de prendre en compte dans leur document d'urbanisme les risques naturels et les risques technologiques.

### - Dossier départemental des risques majeurs (DDRM)

Par arrêté préfectoral du 3 décembre 2001, le dossier départemental des risques majeurs a été approuvé. La dernière édition du dossier départementale des risques majeurs a été arrêtée le 30 mai 2006. La commune de Moÿ de l'Aisne y est recensée au titre du risque inondation. Les zones sinistrées, lors des dernières catastrophes naturelles, devront être cartographiées.

### - Cadre juridique régissant le risque inondation

Différentes mesures ont été prises au niveau national et territorial afin de limiter le risque inondation.

L'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales prévoit l'établissement dans chaque commune :

- De zones dans lesquelles des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits des écoulements d'eaux pluviales et de ruissellement ;
- De zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoins, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'établissement de ces zonages est fondamental et doit être traité dans une réflexion globale sur l'urbanisation de la commune.

Dans le cas où de nouveaux rejets d'eaux pluviales dans le milieu naturel seraient définis ou si les rejets existants étaient amenés à être amplifiés (par le biais de nouvelles surfaces imperméabilisées), il s'agit de prévoir l'établissement d'un dossier réglementaire au titre de la loi sur l'eau.

Dans le cadre du présent règlement et de l'ensemble des pièces, les risques ont été pris en compte, et la prise en compte de l'eau pluviale et du ruissellement, en fonction des possibilités, et des informations obtenues, également.

## 2. Circulation routière

### Classement des voies

La RD1044 est classée « à grande circulation » par décrets des 13 décembre 1952, 12 mars 1962 et 2 juin 1983.

Il doit être tenu compte du fait que les accès à ces voies sont réputés dangereux et soumis à autorisation préalable.

Ainsi dans le hameau de la Guinguette les constructions sont limitées en zone Nu et le règlement est adapté. Il est également adapté en zone agricole notamment par l'article 3 du règlement.

### Inconstructibilité aux entrées de ville

L'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme institue une « inconstructibilité » de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation et ceci en dehors des espaces urbanisés des communes.

Cette inconstructibilité ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Aucune des zones constructibles ne se localisent dans ces secteurs concernés par une inconstructibilité. Les zones constructibles du hameau sont très limitées et sont incluses dans les parties actuellement urbanisées.

### 3. Prise en compte des nuisances phoniques

L'arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 pris en application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre a classé la route départementale 1044 comme axe bruyant de type 3 (se reporter aux servitudes jointes en annexe).

L'article 6 du dit arrêté, indique que le PLU doit reporter les secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique. En application de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme, ces périmètres figurent sur une annexe graphique.

Comme l'indique l'article 6 dudit arrêté, le PLU de la commune doit reporter les secteurs à l'intérieur desquels les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique. En application de l'article R.123-13 du code de l'urbanisme, ces périmètres figurent sur une annexe graphique.

Les zones concernées sont la zone limitée Nu du hameau de la Guiguette, et la zone A.

Pour la catégorie 3, le niveau sonore de référence  $L_{aeq}$  (6h-22h) en dB(A) est compris entre  $70 < L > 76$ . La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie est de 100 mètres.

### 4. Installations Classées et élevage

Les exploitations agricoles sont au nombre de 6 exploitations dans la commune et un silo.

Elles sont réparties comme suit (données actualisées par l'enquête agricole réalisée à l'occasion du document d'urbanisme) :

#### - **Monsieur Cardot n° 1**

1540 veaux de boucherie 3 UGB

Plan d'épandage, carrière stockage de lisier depuis 1986.

« Elevage veaux 2000 SARL » - élevage de bovins numéro de dossier 6854 – ICPE régime d'autorisation – périmètre de 100 m.

#### - **Monsieur Gobaille christian n°2**