

Commune de MARSEILLE EN BEAUVAISIS

Plan Local d'Urbanisme

**Dossier d'entrées de ville
Etude Amendement Dupont RD901**

**Zone 1AUh / la Grande Pièce Sud
Zone 1AUe/zone d'activité**

DECEMBRE 2009

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
JUSTIFICATION ET MOTIVATIONS AU REGARD DE L'ARTICLE L.111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME.....	3
(LOI BARNIER/AMENDEMENT DUPONT)	3
PRESENTATION DU SITE	4
1. Eléments physiques.....	5
2. Occupation du sol	6
3. Paysage.....	9
4. Trafic Routier et Environnement Sonore.....	9
5. Contexte réglementaire.....	10
PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE	11
1. Un projet d'aménagement d'entrée de ville	12
COUPE DU PROJET POTENTIEL EN LIEN AVEC L'AMENDEMENT DUPONT	14
CRITERES DE QUALITE DES FUTURES A URBANISER AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE	15
2. La prise en compte des nuisances	15
3. La sécurité à l'intérieur de la zone.....	15
4. La Qualité de l'Urbanisme et des Paysages.....	16
5. La qualité architecturale : contraintes de volume et d'aspect général.....	23
SYNTHESE	23

PREAMBULE

Justification et motivations au regard de l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme (Loi Barnier / Amendement Dupont)

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier sur une zone à urbaniser située en 1AUh et 1 AUe de part et d'autre de la R.D.901

En 2009, les terrains sont exploités par l'agriculture.

Ainsi l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...)* »

Cette interdiction 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, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande de 75 mètres le long de la R.D. 901 et de réduire ladite bande à 10 mètres, l'étude comporte les points suivants :

- Analyse de l'état existant,
- Définition d'un projet urbain,
- Analyse des critères de qualité de la future zone urbanisée au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme et des paysages, de l'architecture.
- Traduction réglementaire.

PRESENTATION DU SITE

Situées au Nord de l'urbanisation communale, les différentes parcelles du Plan Local d'Urbanisme concernées par la présente étude se situent en secteur 1AUh et 1AUe sur un peu plus quatorze hectares le long de la R.D901.

Elles sont délimitées par :

- Au Nord , un talus pour la zone 1AUh et la limite communale pour la zone 1AUe
- A l'Est, par la voie ferrée.
- A l'Ouest, par le RD7

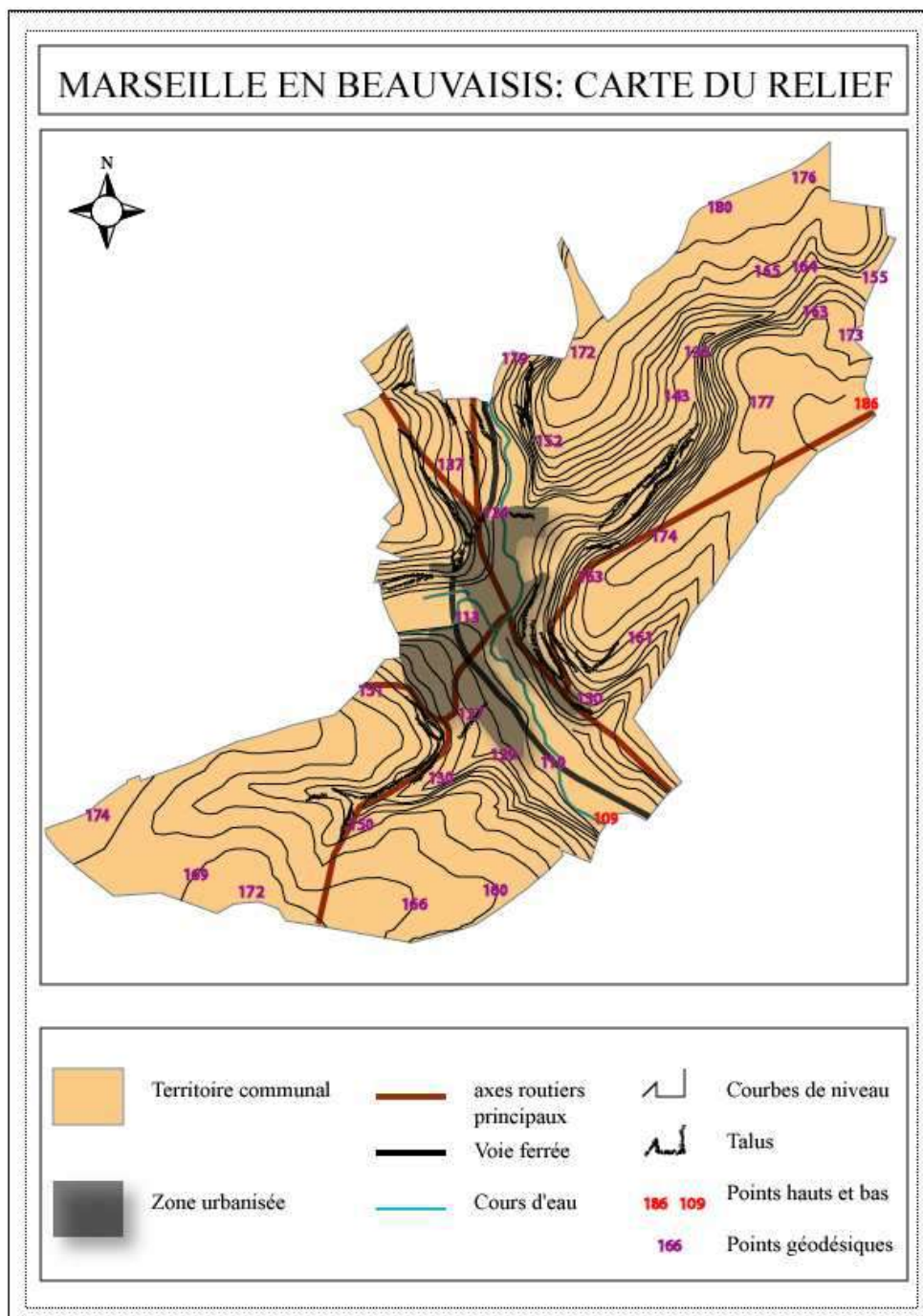
Actuellement, les terrains concernés sont occupés principalement par de l'agriculture et des espaces naturels A terme, les vocations futures de ces deux zones prévues au P.L.U. sont des activités économiques (commerces, bureaux...) en zone 1AUe et de l'habitat en zone 1AUh.

1. ELEMENTS PHYSIQUES

Topographie

Le territoire communal de Marseille-en-Beauvaisis couvre une superficie de 826 hectares. Avec une population évaluée à 954 habitants en 1999*, la densité moyenne est de **115 hab. / km²**.

* : ce nombre est une donnée INSEE tirée du recensement de 1999, nous ne disposons pas pour le moment de données complémentaires pour la commune.



Le territoire de la commune est vallonné. Les altimétries varient entre 110 m NGF et 186 m NGF pour le point culminant situé à la pointe Nord Est du territoire communal.

Le site communal a été modelé par le Petit Thérain et ses nombreux petits affluents, ce qui a engendré la naissance de trois secteurs distincts

- le fond de vallée. Plat et inondable, Il occupe une petite superficie et se déroule du Nord Ouest au Sud Ouest. L'urbanisation y est légère.
- Les coteaux : C'est aux prémices de ces entités que se situe la majeure partie de l'urbanisation de la commune. Débutant sur les terrains situés quelques mètres au dessus du fond de vallée du Petit Thérain, elle s'est ensuite étalée le long de la RD901 puis la RD901 à des altitudes de plus en plus élevées et sur un relief accidenté.

Le « plateau »: Ceinturant l'ensemble du bourg, celui-ci supporte une agriculture extensive ainsi que la majorité des boisements présents sur le territoire communal.

2. OCCUPATION DU SOL

2.1 Globalement, sur une zone d'étude plus large

La zone d'étude élargie est occupée en grande partie par de la culture extensive et quelques boisements de type haies, futaies...

Lorsque l'on se trouve sur la RD 7, on a une position de belvédère qui permet d'avoir une vue sur l'ensemble de la zone et de se rendre compte de sa déclivité d'Ouest en Est. La zone vient butter à l'Est sur les rebord de la voie ferrée et se termine en entonnoir au Nord pour se raccorder au tissu urbain existant par l'intermédiaire du giratoire où se rejoignent la RD 901 et la RD 7



2.2 Le site d'étude

2.2.1 Organisation générale

Le site concerné par l'étude amendement Dupont est relativement restreint et concerne des terrains qui longent la R.D. 901, c'est à dire la bande Est de la zone 1AUh et la bande Ouest de la zone 1AUe. Ce secteur supporte aujourd'hui de l'activité agricole.

Les accès dans la zone se feront par deux giratoires ou feux tricolores qui seront créés sur les RD 901 et RD7. Le rond point existant à la jointure des RD 901 et 7 renforcera l'accès à la zone 1AUe.

Les abords de la RD901 sont totalement inadaptés à la circulation piétonne et même cycliste. Les glissières de sécurité sont absentes et la bande enherbée séparant les champs de la chaussée est extrêmement étroite. Des aménagements sont prévus pour rendre possible en toute sécurité les circulations douces au sein des deux zones et les relier au reste du tissu urbain.

Les aménagements nécessaires seront également fait pour assurer la liaison entre la zone 1AUh (à vocation habitat) et la zone 1AUe (à vocation économique).

2.2.2 Milieux Naturels

La zone 1AUe est constituée de champs, de grandes surfaces enherbées et de friches plus ou moins arborées. D'une frange d'arbres masquant la voie ferrée et constituant la ripisylve du Petit Thérain. L'intérêt écologique du milieu récepteur n'est donc pas très important, mais tout sera mis en œuvre pour conserver la frange arborée. En effet, celle-ci participera au maintien de la qualité paysagère des lieux et limitera l'impact de la voie ferrée sur la zone.

La zone 1AUh est essentiellement composée de vastes champs de cultures extensives. On notera la présence de talus, d'un petit boisement et d'un chêne isolé. Sauf ces quelques éléments remarquables qui seront préservés dans le projet, la zone ne possède pas un intérêt écologique majeur.

Cette partie du territoire est concernée pour la partie entre la RD901 et le petit Thérain par la Z.N.I.E.F.F de type II « Vallées du Thérain et du Petit Thérain en amont de Troissereux ». On notera également la présence à quelque distance de là d'une zone Natura 2000 en arrière du Petit Thérain. Les impacts sur celle-ci seront négligeables voire nuls étant donné la nature du projet.



Chêne isolé en bordure de la RD 7 sur la zone 1AUh



Voie ferrée en arrière de la zone 1AUe



Vue d'ensemble de la zone 1AUe actuellement



Vue d'ensemble de la zone 1AUh actuellement

2.2.3 Patrimoine Culturel

Patrimoine historique et architectural

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du département ne recense pas d'édifice inscrit ou classé au titre des Monuments historiques à proximité de la zone.

Patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie (SRA) ne signale pas de site archéologique. Toutefois toute découverte d'objets, vestiges, sépultures, monnaies doit être immédiatement déclarée au SRA.

3. PAYSAGE

Notre secteur d'études se situe aux portes de la commune de Marseille en Beauvaisis. Les deux zones qui nous intéressent sont séparées l'une de l'autre par la RD 901, objet du présent dossier.

La zone 1AUh est composée d'un vaste espace agricole ponctué de quelques haies, d'un bosquet, de talus et d'un chêne isolé qui donnent du rythme à ce paysage monotone.

Par contre, la déclivité présente d'Ouest en Est permet d'avoir une vue dominante sur l'ensemble de la zone d'étude ainsi que sur la vallée du Petit Thérain. Ainsi, le paysage offert est de type semi-ouvert avec de belles percées visuelles sur le versant opposé de la vallée ainsi que sur le parc du Château et le bas du tissu urbain de Marseille en Beauvaisis

Le paysage de la zone 1AUe est plus complexe sans pour autant offrir de meilleurs cônes de vue, au contraire. Depuis la zone 1AUe, il n'est pas possible de profiter du versant Est de la vallée du Petit Thérain. Par contre, une sensation d'écrasement provient de la situation de fond de vallée de l'espace concerné. Le versant Est est beaucoup moins perceptible. Toutefois, il est possible d'avoir une vue d'ensemble sur la zone 1AUh et une belle percée sur le Quartier du Bonheur .

Le paysage présent sur la zone est assez intéressant et le projet a pris en compte un certain nombre d'éléments remarquables et les a directement intégrés dans le projet. Ainsi, le chêne isolé sera préservé, tout comme les bosquets présents sur la zone 1AUh.

La ripisylve du Petit Thérain sera également maintenue, voire exacerber afin d'atténuer la présence de la voie ferrée et de matérialiser la présence de l'eau.

4. TRAFIC ROUTIER ET ENVIRONNEMENT SONORE

La voie qui borde le terrain est considéré comme un axe à grande circulation .

L'ambiance acoustique du secteur étudié est influencée principalement par la RD 901

Cette route départementale 901 est classée axe terrestre bruyant. Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, les constructions exposées au bruit sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositions relatives à l'amendement Dupont, loi Barnier.

Cet article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique : « *En dehors des espaces urbanisés des communes , les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...)* »

*Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (...)
Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiés et motivés au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

5. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme de la commune Marseille en Beauvaisis, les terrains concernés sont inclus dans les zones 1AUh et 1AUe

Il s'agit de zones actuellement occupées par des champs de cultures extensives et des espaces enherbés, qui ont pour vocations futures au P.L.U. :

- en zone 1AUh : les constructions à usage d'habitation de services et de commerces
- en zone 1AUe : les constructions d'équipements publics, d'activités commerciales et de services

Servitudes, informations et obligations diverses

Le site est contraint par la bande d'inconstructibilité des 75 mètres le long d'un axe à grande circulation.

Une partie du site est située dans le périmètre éloigné du captage : la totalité du secteur 1AUe et environ un tiers de la zone 1AUh. Les mesures nécessaires seront prises pour respecter les obligations dans ces secteurs particuliers. La zone 1AUe disposant de nombreux parkings disposera des moyens efficaces de lutte contre la diffusion de la pollution.

PRESENTATION DU PROJET DE COMPOSITION URBAINE

L'aménagement de la zone devra préserver le talus boisé au Nord du site, ainsi que le chêne isolé, visible depuis la RD 7

Afin de faciliter l'intégration de la zone d'extension au sein du site de champs ouverts, le projet d'aménagement devra veiller à aménager des espaces de transitions végétales aux abords des deux routes départementales

Les espaces verts devront être positionnés de manière à permettre la création d'une coulée verte centrale valorisant le lien avec le centre ancien de Marseille en Beauvaisis. Cette coulée verte pourra être le support d'espaces récréatifs et d'espaces facilitant la gestion des eaux pluviales

Les éléments de végétation présents sur le site, à l'image du chêne isolé et du talus boisé devront être préservés

La végétation développée devra être adaptée aux caractéristiques du site (essences locales et fruitières)

Les espaces verts seront implantés en cohérence avec la topographie du site

L'espace compris entre les deux routes départementales (RD 7 et 901) est préférentiellement destiné à l'habitat

Une mixité devra être proposée au sein du projet, en terme de typologie (collectif, individuel groupé, pavillonnaire) et d'accession (location et propriété)

Aux vues de l'éloignement de la zone au centre bourg et à sa dimension, le projet devra veiller à créer un espace de centralité composé d'habitats plus denses (petits collectifs) qui pourront composer le futur cœur de quartier. Ce dernier pourra être accompagné d'une mixité fonctionnelle (commerces et services)

Un habitat moins dense sera développé en périphérie, à l'exception du quart Nord Ouest, plus exposé au vent, et où le regroupement de l'habitat permettra de limiter ses effets

L'Est de la RD 901 est préférentiellement destiné à l'accueil d'activités commerciales

Une recherche architecturale dans le traitement des façades devra être effectuée afin de conserver une entrée de ville de qualité

Le stationnement devra être paysagé afin de se diluer dans le paysage

L'espace au Sud Est est préférentiellement dédié à l'implantation d'un équipement public, interface entre le centre ancien et le nouveau quartier

Un travail ponctuel d'intégration paysagère et environnementale de gestion des eaux devra être pensée en cohérence avec la géologie du site, et pourra être associé à des espaces récréatifs

Les plantations ainsi que le recul depuis les départementales, de part et d'autre du projet, pourront servir d'écrans acoustiques aux flux induits

1. UN PROJET D'AMENAGEMENT D'ENTREE DE VILLE

Des principes généraux d'aménagement ont été élaborés sur un traitement unitaire de l'entrée de ville de Marseille en Beauvaisis le long de la R.D. 901 la gestion de l'accessibilité de la zone et ce en application de la Loi Barnier sur la R.D. 901, car la commune souhaite créer une zone d'urbanisation future.

Le but de principes généraux est de pouvoir proposer un traitement homogène de l'espace quelques soient les formes et volumes des espaces futurs (dans les limites réglementaires), afin de créer une entrée de ville.

Deux objectifs sont à atteindre pour ce secteur :

Créer une homogénéité d'entrée de ville par le traitement paysager avec une réflexion sur la face visible depuis les voies

Le secteur étant composé de micro paysages différents qui se lient parfois sans transition tel un patchwork, l'enjeu sera de créer un aménagement d'ensemble cohérent assumant parfaitement le rôle d'entrée de ville. Il proposera un paysage clairement organisé, lisible permettant une valorisation du territoire local tout en assurant une liaison logique avec le tissu urbain et le paysage existant .

1.1 Les atouts du site

Le site présente l'intérêt de former un tout cohérent , en liaison directe avec le tissu urbain existant, se raccordant de plus avec une réalisation en cours.

En terme d'analyse paysagère développée précédemment, le site constitué de champs ne présente pas intrinsèquement d'intérêts faunistiques et floristiques particuliers, sa position à proximité immédiate de la RD 901 et des premières constructions tendent plutôt naturellement à l'intégrer à l'espace urbain.

1.2 Les grands principes d'aménagement

1.2.1 Qualité paysagère

Une attention particulière sera portée sur les limites de la zone et au niveau des transitions entre les espaces voisins aux occupations du sol différentes. Un accompagnement végétal en adéquation avec les caractéristiques paysagères du lieu permettra une bonne lisibilité des limites de zonage et créera un espace tampon.

Le projet d'aménagement propose également un traitement végétalisé le long de la R.D 901. Les circulations douces pédestres et cyclables seront aménagées au cœur de la zone 1AUh et assureront la liaison avec le tissu existant.

D'autres circulations douces seront créées pour garantir les interconnexions avec la zone 1AUe ainsi qu'avec le reste de la commune (Quartier du Bonheur...)

Les zones de stationnement seront plantées d'arbustes, afin de mieux marquer le caractère verdoyant de la commune et d'améliorer la perception des places de parking.

Il est important aussi de soigner La « face visible » de la zone d'activités (façades, enseignes...) sera soignée afin de maintenir son aspect vitrine.

Enfin, une coulée verte centrale exacerbera la liaison avec le centre ancien de Marseille en Beauvaisis. Cette coulée verte pourra être le support d'espaces récréatifs (voies cyclables, cheminements piéton, aires de jeux... et d'espaces tampon facilitant la gestion des eaux pluviales, .

L'organisation interne des secteurs s'accompagnera d'une trame végétale composant avec le site et respectant les caractéristiques paysagères du lieu.

1.2.2 Parti architectural

La zone fera office de nouvelle entrée de ville pour la commune. La transition entre les constructions nouvelles et le tissu ancien devra être douce, sans ruptures excessives au niveau des couleurs, volumes, styles architecturaux... Il est prévu que les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront, en particulier ils respecteront le cône de vue sur la ville.

1.2.3 Desserte automobile/sécurité

La sécurité est une orientation majeure qui doit guider le projet
La hiérarchisation du réseau viaire devra être réfléchi avec :

- Une sécurisation des entrées/sorties de la zone depuis le réseau départemental avec des aménagements de sécurité (giratoires)
- Une irrigation de la zone sous la forme d'un réseau viaire en boucle qui s'appuiera sur les courbes du relief afin de faciliter son intégration paysagère. Celle-ci pourrait être aménagée en zone 30
- Un traitement spécifique de l'axe central sous forme de voirie urbaine, type "cour rue" afin de réduire les effets de shunte depuis les RD 7 et 901

L'organisation du réseau viaire devra rechercher des connexions avec les tissus bâtis limitrophes (zone d'extension en cours)

1.2.4 Signalétique, mobilier et éclairage

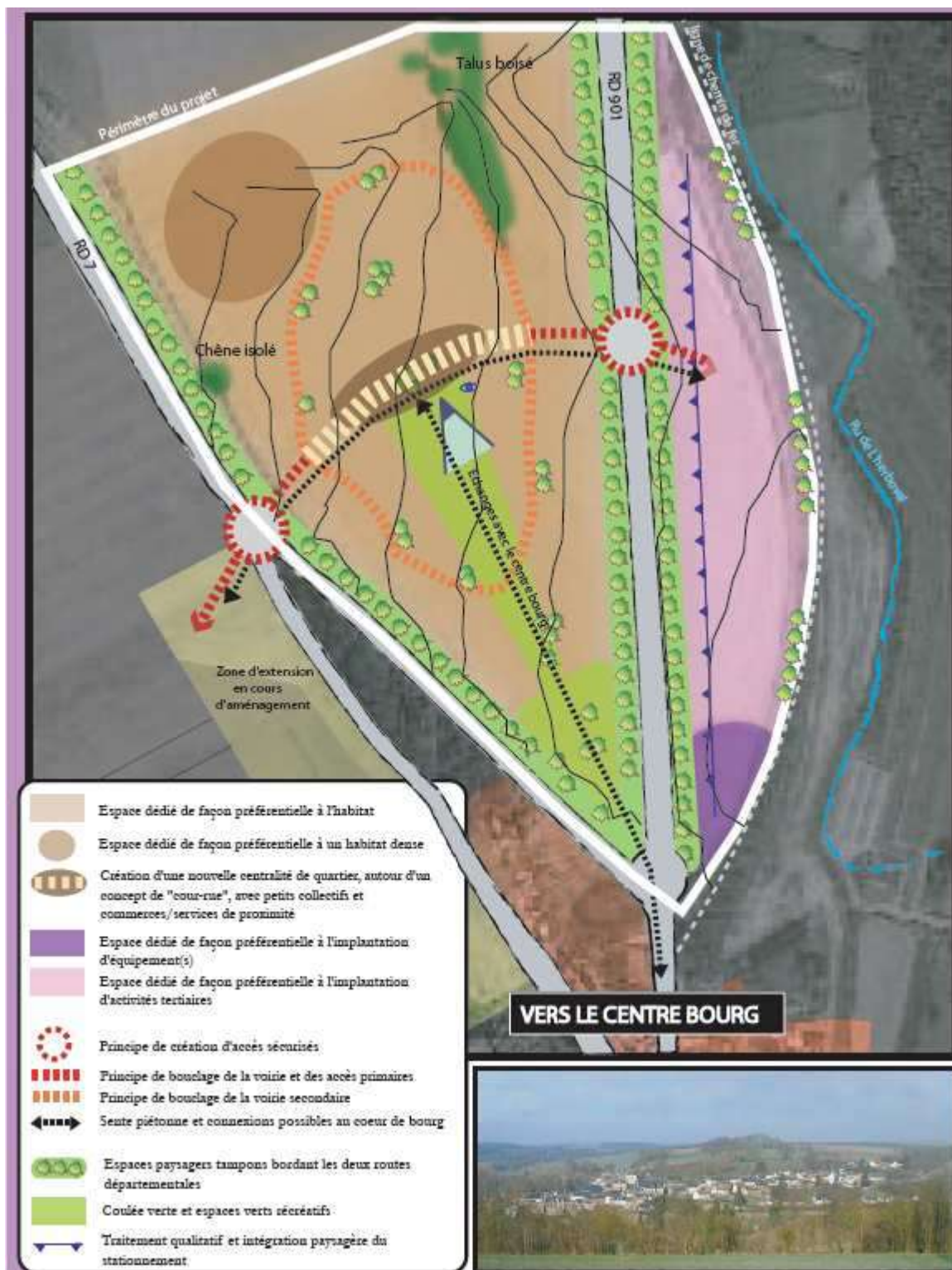
La signalétique devra permettre une bonne orientation du riverain comme de l'utilisateur et une bonne visibilité des informations.

Le mobilier sera fonctionnel et présentera une homogénéité dans la gamme, la couleur et le matériau. Ainsi, le mobilier valorisera l'aménagement et soulignera l'identité de l'aménagement d'entrée de ville.

L'éclairage sera à la fois utilitaire (sécurité routière et des personnes), technique et esthétique (ambiance cohérente avec le mobilier). La réflexion sur l'ambiance nocturne est aussi un atout pour l'image de la zone d'entrée de ville.

Un mobilier urbain (de type bancs, poubelles, bornes) pourra être introduit sur les zones aux abords d'aires de stationnement et le long des axes de circulations douces.

PREMIERES ORIENTATIONS DU PROJET



CRITERES DE QUALITE DES FUTURES A URBANISER AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES, DE L'ARCHITECTURE

1.LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Situation actuelle :

L'ambiance acoustique du secteur étudié est influencée principalement par :

- la route départementale 901. La voie est classée axe terrestre bruyant. Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, les constructions exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

Les mesures compensatoires :

L'article 6 du règlement traite des implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres par rapport à l'alignement des départementales D901 et D7.

Avant même de passer le giratoire ou feu tricolore, la proximité des constructions par rapport aux départementales désignées ci-avant aura également l'avantage de matérialiser l'entrée dans le bourg de Marseille en Beauvaisis. L'automobiliste aura immédiatement la sensation d'être en ville et baissera naturellement sa vitesse.

De plus, l'éloignement des constructions par rapport à la RD 901 combiné à la création d'une bande végétale en bordure de cet axe limiteront fortement les nuisances sonores.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait selon les règles définies au règlement du PLU.

LA SECURITE A L'INTERIEUR DE LA ZONE

Situation actuelle :

La zone d'étude n'est à ce jour desservie par aucune voie publique. Le projet prévoit la création de nouvelles voies.

Par contre, la R.D. 901 est une voie très usitée (> 10 000 véhicules par jour). L'accidentologie doit être prise en compte de manière à créer des espaces routiers potentiellement moins dangereux.

Le giratoire ou feu tricolore sur la RD901 permettra une régulation des flux et une nette diminution de la vitesse des véhicules ainsi que l'accès aux zones 1AUe et 1AUh

Accès aux zones 1AU

L'accessibilité aux espaces aménagés se réalisera uniquement à partir des la R.D. 901 et R.D. 7.

Des aménagements seront réalisés de façon à faire ralentir les véhicules, ils seront mis en valeur par des traitements paysagers et marqueront ainsi les points centraux et d'entrée dans la zone et de la ville.

L'ensemble de ces organisations routières permettra d'assurer la fluidité sur la R.D. 901 en évitant la multiplicité des carrefours.

Situation projetée :

Sécurité à l'intérieur / voirie interne :

Les carrefours seront réalisés de sorte à permettre une bonne desserte du site. Ensuite, les axes devront être dimensionnés afin de permettre une bonne circulation des véhicules dans la zone devant accueillir ces derniers.

Des dispositions spécifiques limiteront les vitesses pratiquées par les usagers. De larges aires de stationnements devront être prévues afin d'éviter le stationnement le long des voies et de sécuriser la zone, une zone 30 est également étudiée à l'intérieur de la zone1AUh.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur des parcelles, doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les constructions projetées.

Les accès directs de la zone depuis ou vers la R.D 901 sont interdits

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voies doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. »

2. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Description du paysage

Le projet devra assurer une transition délicate entre les espaces futurs à vocation habitat et activité avec le tissu urbain existant qui entourent ce secteur.

Et surtout, au niveau de la R.D. 901, le projet sera aussi une nouvelle entrée de la commune de Marseille en Beauvaisis et devra trouver le moyen de la qualifier en tant que telle.

Principes réglementaires

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans les zones AUh. Elles se retrouvent notamment dans les articles suivants :

- article 3 : accès et voirie
- article 4 : la desserte par les réseaux
- article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies
- article 10 : hauteur des constructions
- article 11 : aspect extérieur
- article 13 : espaces libres et plantations

ZONE 1AUh

ARTICLE 1AUh 3 : desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié, et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets ménagers en porte à porte.

Voirie

Dès lors que le secteur à desservir le justifie, les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie,...).

Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés seront prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

ARTICLE 1AUh 4 – Les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant en respectant ses caractéristiques.

b) Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute autre construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUh 6 – Implantation des construction par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées façade ou pignon sur rue, avec ou sans retrait par rapport à l'alignement des voies.

Les construction ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres par rapport à l'alignement des départementales D901 et D7.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures si des contraintes techniques le justifient.

ARTICLE 1AUh 10 : hauteur maximum des construction

La hauteur maximale des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout des toitures (R+3+C), et 15 mètres au faîtage

La hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUh 11 : aspects extérieurs

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant :

- les percements en façade
- les percements en toiture
- l'angle des toitures

Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes.

Dispositions particulières

1. Matériaux, façades :

- Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures, sauf la tôle type Bacacier,

2. Les percements en façade

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

3. Toitures, couvertures et ouvertures en toitures :

- Les toitures des constructions principales respecteront un angle compris entre 35 et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Les toits terrasse sont autorisés
- A l'exception des vérandas ou la toiture en verre est autorisée, la couverture des constructions sera de type tuiles, de type ardoises ou de matériaux similaires tant au niveau de la taille que de l'aspect ou de la couleur. Les panneaux solaires sont autorisés. La toiture en tôle est interdite, sauf la tôle Bacacier.

4. Les percements en toiture

Les chiens assis sont interdits. La largeur des percements en toiture ne pourra pas être supérieure à celle des percements situés au niveau inférieur. Les percements en toiture seront alignés sur les percements des façades de la construction.

5. Les clôtures

Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures sur rues, seront constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou d'un grillage en treillis soudé de teinte foncée. La hauteur du mur sera comprise entre 0,6 et 1 mètre. La hauteur de l'ensemble sera comprise entre 1.5 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. Il sera éventuellement doublé d'une haie végétale composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...), située à l'intérieur de la parcelle. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- Soit d'une haie végétale, d'une hauteur comprise entre 1.50 et 2 mètres, composée d'essences locales (charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis, genets, cytises,...) doublée ou non d'un grillage qui se situera en arrière de ladite haie, sur la parcelle.
- Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublé ou non par une haie vive ou arbustive.
- d'une haie vive ou arbustive d'une hauteur comprise entre 1.2 et 2 mètres doublée ou non par un grillage
- d'un mur d'une hauteur comprise entre 1.8 et 2 mètres. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction. L'utilisation de plaques en béton armé est interdite.

L'ensemble de ces dispositions ne s'impose pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt général,
- aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti.

6. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette de recommandations architecturales élaborée par le CAUE.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

ARTICLE 1AUh 13 : espaces libres - aires de jeux et de loisirs – plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions, entre la voie publique et les façades, maintenus libres de clôture seront semés de gazon et doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie ».

La plantation de haies de thuyas et cyprès est interdite.

ZONE 1AUe

ARTICLE 1AUe 3 : desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Ces accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité de leurs usagers. La voie ou passage aménagé sur fonds voisins ne peut pas avoir moins de 4 mètres de large.

Voirie

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, pente.

ARTICLE 1AUe 4 : desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public existant en respectant ses caractéristiques.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation) les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle.

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

3 - AUTRES RESEAUX

Pour toute autre construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE 1AUe 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics et/ou d'infrastructures.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus).

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR maximum DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel au sommet du bâtiment ne peut dépasser 10 mètres. Les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminée ou de ventilation, acrotère, garde corps, locaux techniques d'ascenseurs...ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Cette règle ne s'applique pas à la construction d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, abri bus).

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions répondant aux conditions d'attribution du label « hautes performances énergétiques » (arrêté du 8 mai 2007) ou équivalent n'ont pas pour obligations de respecter les prescriptions du présent article 11 concernant les percements en façade
Toutes les autres constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes. Les panneaux solaires sont autorisés.

a. Matériaux, façades

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie (matériaux, enduits, couleurs) avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de la tôle sont interdits sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. La tôle type Bacacier est autorisée pour le bardage et la toiture des bâtiments d'activité.

b. Les percements en façade pour les constructions à usage d'habitation

Les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux percements.

c. Les couleurs

Les couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes ferronneries), seront choisies dans le nuancier qui figure dans la plaquette élaborée par le CAUE.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, quand elles ne sont pas enterrées, doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques et dissimulées par des plantations à feuillage persistant.

d. Clôtures

Les clôtures en plaques de béton sont interdites. Elles seront composées d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale ou d'un mur à condition que celui-ci soit invisible depuis la voie publique. Les plantations seront choisies dans la plaquette du CAUE de l'Oise : « arbres et haies de Picardie »

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES - aires de jeux et de loisirs – PLANTATIONS

En lisière de bois, les fonds de parcelles seront végétalisés (en 1AUe) par un mélange de haies et d'arbres de haute tige d'essence locale choisis dans la plaquette « Arbres et haies de Picardie » éditée par le CAUE

Les parcs de stationnement recevront un traitement paysager végétal. A ce titre, ils doivent être clôturés de haies et recevoir un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement, aires de stockage.

3. LA QUALITE ARCHITECTURALE : CONTRAINTES DE VOLUME ET D'ASPECT GENERAL

Le parti architectural.

Les constructions qui vont s'implanter dans le secteur concerné doivent respecter les prescriptions édictées par l'ensemble du règlement du Plan Local d'Urbanisme de Marseille en Beauvaisis, et plus particulièrement l'article 11 concernant l'aspect extérieur.

Etant donné l'importance du réseau viaire à proximité et la fonction d'entrée de ville du secteur, les façades visibles depuis la RD 901 devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

SYNTHESE

L'ensemble des mesures prises pour qualifier ces futures zones d'urbanisation convergent pour réaliser un secteur de qualité tant au niveau architectural que paysager, s'intégrant dans leur environnement immédiat soit au statut d'entrée de ville.