

COMMUNE DE CREVECOEUR-LE-GRAND

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce 3.1 : Règlement



Arrêté

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 12 février 2020

Approuvé

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 30 juin 2021

NOTICE D'UTILISATION.....	4
QUE DETERMINE LE PLU ?.....	4
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?.....	4
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	6
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	7
2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	7
2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :.....	7
2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :.....	8
2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :.....	8
2.4. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :.....	8
3 DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL.....	10
4 REGLES DEROGATOIRES.....	11
4.1. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis.....	11
4.2. Adaptations mineures.....	11
4.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC).....	11
4.4. Véhicules électriques et normes de stationnement.....	11
4.5. Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures).....	12
4.6. Affouillements et exhaussements du sol.....	12
4.7. Majoration du droit à bâtir.....	12
4.8. Dispositions relatives aux économies d'énergie.....	12
5 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	13
5.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18.....	13
5.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20.....	14
5.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23.....	14
5.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25.....	14
6 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	15
6.1. Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.....	15
6.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme.....	16
6.3. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme....	17
6.4. Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.....	17
7 APPLICATION DES REGLES D'URBANISME.....	18
8 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9	19
9 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES.....	19
10 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS.....	19
11 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES.....	19
12 ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS.....	20

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	21
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	22
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	36
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	48
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	60
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	72
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	82
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	91
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	99
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	100
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	109
VOCATION GENERALE DE LA ZONE A.....	110
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	116
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	117
LEXIQUE.....	124
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	128

NOTICE D'UTILISATION

QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement du P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1) Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres :

PROJET DE ZONAGE		
Zones	Secteurs	Sous-secteurs
urbaines U	▪ Ua : centre urbain ancien ▪ Ub : zone urbaine péricentrale ▪ Uc : zone urbaine d'habitat collectif ▪ Ud : zone urbaine pavillonnaire ▪ Up : zone urbaine accueillant des équipements publics ▪ Ue : zone à vocation urbaine économique ▪ Ui : zone urbaine à vocation industrielle	Uac : Site de l'ancien collège Upi : zone urbaine accueillant des équipements publics soumise à un risque d'inondation. Uei : zone urbaine à vocation économique soumise à un risque d'inondation Uea : zone urbaine à vocation économique où les activités industrielles légères sont autorisées Uec : zone urbaine à vocation économique où les activités de commerces sont autorisées
à urbaniser AU	• 1AU : Urbanisation à moyen terme	
Naturelles A	• A : zone agricole	
Naturelles N	• N : zone naturelle • NI : zone naturelle à vocation de loisir • Nt : zone naturelle à vocation touristique	

- 2) Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3) Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 paragraphes suivants :

SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

SECTION III : Équipement et réseaux

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

- 4) Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 5) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
 - a) **Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables** pour comprendre le contexte général.
 - b) Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
 - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)...
 - c) **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
 - Les servitudes d'utilité publique.
 - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Crèvecœur-le-Grand.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

2

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- **Article R111-2**

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

- **Article R111-4**

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

- **Article R.111-5**

Relatif aux projets qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- **Article R111-26**

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

- **Article R111-27**

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

2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du P.L.U.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Artois-Picardie.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.4. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :

2.4.1. SURSIS A STATUER

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

2.4.2. AUTORISATION DES SOLS ET DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Article L111-11**

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

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

3

DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a la possibilité d'instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Conformément le conseil municipal a la possibilité de soumettre l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.

4

REGLES DEROGATOIRES

4.1. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

4.2. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site.

4.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

4.4. Véhicules électriques et normes de stationnement

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Autres dérogations aux normes de stationnement

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

4.5. Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme).

4.6. Affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

4.7. Majoration du droit à bâtir

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au Cep max (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

4.8. Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit $Cep < Cep_{max}$)
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur, ...

5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La totalité du territoire de la commune est couvert par le Plan Local d'Urbanisme, il est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N), ainsi qu'en zones à urbaniser (AU) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme...

5.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

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.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- **Ua** : Zone urbaine correspondant au centre ancien. Elle accueille principalement de l'habitat, des commerces et des services. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies en limites séparatives et forment des fronts bâtis continus très caractéristiques.
Elle comporte un sous-secteur Uac, qui recouvre le site de l'ancien collège, concerné par une prescription au titre de l'article L.151-41 5° (secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global).
- **Ub** : Zone urbaine péricentrale à vocation principale d'habitat. En zone Ub, les constructions sont le plus souvent édifiées à l'alignement des voies et forment des fronts bâtis continus qu'il convient de protéger.
- **Uc** : Zone urbaine qui se caractérise par la présence d'immeubles collectifs à usage d'habitation et par quelques services ou commerces.
- **Ud** : Zone urbaine correspondant aux extensions récentes de l'agglomération. En zone Ud, les constructions sont le plus souvent de type pavillonnaire. Elles sont édifiées en retrait des voies et des limites séparatives.
- **Up** : Zone urbaine destinée à accueillir des équipements publics
Elle comporte un sous-secteur Upi correspondant à un terrain concerné par un risque d'inondation par coulée de boue identifié dans le rapport de présentation.
- **Ue** : Zone urbaine à vocation économique. Elle accueille des activités tertiaires non nuisantes essentiellement commerciales ou artisanales. Elle comporte trois sous-secteurs, Uei, Uea et Uec
- **Ui** : Zone urbaine à vocation industrielle.

5.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Crèvecœur-le-Grand compte 1 secteur à urbaniser :

- 1AU : zone à urbaniser non équipée réservée à une urbanisation à moyen terme

5.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23

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.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci

5.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

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, milieux et espaces 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 ;

- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- N : Zone naturelle
- NI : Zone naturelle à vocation de loisir où l'activité de camping et l'installation de construction légères à destination d'hébergement touristique sont autorisées
- Nt : Zone naturelle à vocation touristique où les équipements d'intérêt collectif en lien avec le projet de train touristique sont autorisés

6

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les éléments du paysage à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (Art R.421-23.h du CU) ;

6.1. Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro ainsi que la trame suivante :



Les documents graphiques donnent toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que sur la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
 - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro.

La commune de Crèvecœur-le-Grand est concernée par l'existence d'un secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global pour le site de l'ancien collège (zone Uac).

6.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont

identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts :



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

6.3. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments du paysage naturel :

 (haies à conserver)

 (Mare ou aménagement hydraulique à conserver)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.

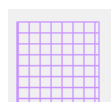
6.4. Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination

En vertu de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut :

« Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article [L. 151-13](#), les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (...) »

Les bâtiments concernés sont repérés aux documents graphiques, par une trame particulière :

Trame des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination :



APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

- **Article 7 : Stationnement**

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 27.5 m².

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

- **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

- **Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau destinée à la consommation humaine.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau destinée à la consommation humaine, la construction est réputée conforme.

8

ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plu,
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau destinée à la consommation humaine, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue...),

9

LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune.

La commune est exposée à l'aléa « remontées de nappes », en particuliers au niveau des fonds de vallée.

La commune est exposé à l'aléa « mouvement de terrain », mais principalement en dehors des espaces urbanisés

La commune est exposée aux retraits gonflements des sols argileux, mais avec un aléa faible sur l'ensemble du territoire.

La commune est concernée par un aléa « mouvement de terrain » lié aux cavités souterraines fort. Une cavité souterraine est recensée au 42, rue Francastel.

La commune est concernée le risque coulées de boues.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

10

ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

11

VALORISATION DES EAUX PLUVIALES

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération des eaux de pluie.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

12

ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS

Conformément aux dispositions de la loi du 23 novembre 2018 dite « Loi ELAN », les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux devront respecter les dispositions prévues à l'article L.111-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation concernant l'accessibilité du logement aux personnes handicapées.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond au centre ancien. Elle accueille principalement de l'habitat, des commerces et des services. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies en limites séparatives et forment des fronts bâtis continus très caractéristiques.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE Ua 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
			Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
			Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

ARTICLE Ua 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation.
- Les établissements hippiques
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente excède 300 m²
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

- Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement. dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est inférieure à 300 m²
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ;
- Les seuls affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE Ua 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

ARTICLE Ua 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

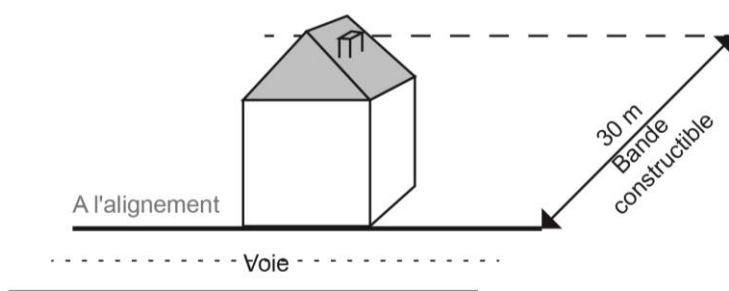
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'**une bande de 30 mètres de profondeur** comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

Secteur Uac :

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'**une bande de 80 mètres de profondeur** comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée

Cas particulier :

Toutefois, un recul par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées pourra être adopté :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction qui se trouve elle-même en retrait ; la nouvelle construction doit alors être édifiée à l'alignement de l'ancienne si le recul est adopté.

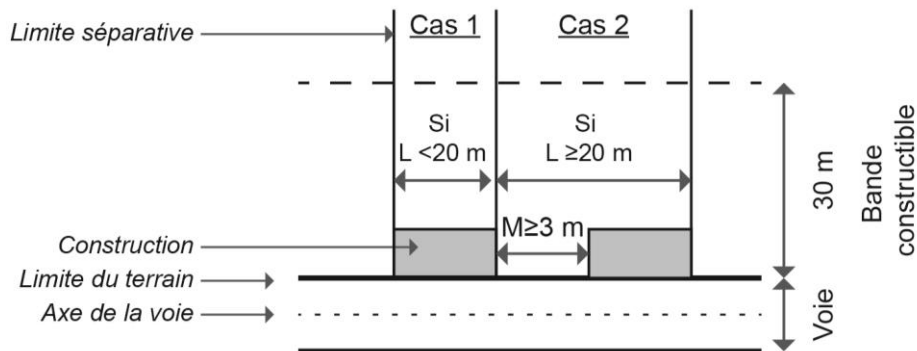
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU
- Aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².
- Lorsque que l'opération porte sur un îlot foncier bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Pour les constructions principales

- Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant un **front de rue inférieur à 20 m (L)**, les constructions principales seront édifiées en **continuité d'une limite latérale à l'autre**
- Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant **au moins 20 m de front de rue (L)**, la mitoyenneté peut être réalisée sur **une seule limite séparative**. Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une **marge minimale (M) de 3 m** par rapport à ces limites.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Cas particulier

Toutefois, la continuité d'une limite latérale à l'autre n'est pas imposée lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2) Autres constructions

- Une deuxième construction annexe de surface $>20\text{m}^2$ et d'une hauteur inférieure à 3m peut-être édifiée le long des limites séparatives.
- Si la hauteur de cette construction annexe est supérieure à 3m, elle devra être réalisée à une distance égale à la moitié de la hauteur. Cette distance ne peut être inférieure à 3m

3) Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel ;
- Aux bâtiments annexes¹ ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une marge minimale de recul de 3m.

Lorsque cette implantation concerne une annexe, elle sera implantée en limite séparative et reliée à la construction principale par un mur ou une clôture végétale.

¹ Le bâtiment annexe est une construction ne pouvant recevoir d'habitat dont la surface est inférieure à 20m^2 et la hauteur limitée à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera limitée à 80% de la surface parcellaire.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 12 m à l'égout du toit (soit R + 3 maximum, à savoir 3 niveaux sur rez-de-chaussée maximum).

Au-dessus des limites de hauteur définies ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

ARTICLE Ua 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

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

1) Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de briques ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 2,00m

Elles seront constituées de murs dont la hauteur n'excèdera pas 1,40 mètre, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un grillage, doublé ou non de haies vives ;

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées :

- Soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux rationnels locaux
- Soit de haies vives (se reporter à la liste des essences autorisées jointe en annexe) ou de grillage.

Les clôtures existantes avant la mise en application du présent PLU peuvent être réparées et reconstruites, même si elles ne répondent pas aux prescriptions édictées ci-dessus.

Les portails seront soit pleins, soit à claire-voie avec un barreaudage vertical (dans ce cas, ils devront comporter une partie basse pleine égale à au moins 1/3 du portail).

3) Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatières sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient :

- Posés au nu du plan de couverture

Les toitures seront à deux versants et la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° comptés sur l'horizontal, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquels la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, et les toits-terrasses.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les versants correspondant aux long-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansard ne sont pas concernées par les règles ci-dessus

Les toitures de toutes les constructions principales doivent être en matériau rappelant par leur aspect et leur forme les ardoises ou les tuiles plates vieillies.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

La règle ne s'applique pas aux abris de jardin et aux vérandas

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

4) Ouvertures

Les baies seront plus hautes que larges (Hauteurs $\geq L * 1,3$ minimum)

Les vitrines des commerces situées en pied d'immeubles ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

5) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert la construction principale. Les éléments vitrés seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

6) Sous-sol

Les garages réalisés en sous-sol sont interdits.

Les sous-sols ou parties de sous—sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cas d'éléments bâtis recensés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions recensées sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les espaces publics (places communales) recensées au règlement graphique sont protégées en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les arbres de hautes tiges présents sur le terrain seront préservés, sauf motif sécuritaire et/ou phytosanitaire. Aucune construction, autre que des équipements publics, ne peut y être implantée. L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitat). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- Économies d'eau
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau destinée à la consommation humaine et des techniques économes en eau². Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

² Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréments, lavage des sols)

ARTICLE Ua 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devront représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : p. 125) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

Dans le cas d'une opération de construction d'ensemble, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, bambou, Cyprès, Laurier,...) est interdite (Cf. annexe).

ARTICLE Ua 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.

- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après³. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.**

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- 1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage de logement **individuel**

Deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété ;

- b) Pour les constructions à usage de logement **collectif**

Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

50 % de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales (≤ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas (>F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

- c) Pour les constructions à usage d'hébergement

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement.

- 2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

- a) Pour les constructions à usage de **commerce** de plus de 150 m² de surface de vente.

³ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de vente.

b) Pour les hôtels et les restaurants.

Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

c) Pour les constructions à usage de Cinéma

L'emprise au sol des surfaces de stationnement est limitée à 75% de la surface de plancher du bâtiment ([tel que prévu par l'article L.111-19 du code de l'Urbanisme](#))

3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

4) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

a) Pour les constructions à usage de bureau :

Une (1) place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

b) Pour les établissements à usage d'activités autorisés. :

Une (1) place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour les besoins de livraisons.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ua 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une (1) seule sortie sur la voie publique.
- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE Ua 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

Les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements doivent comporter un réseau interne d'évacuation des eaux et matières usées. Ce réseau doit être conçu pour être branché sur le réseau d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

4) Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

La zone Ub correspond à la zone péricentrale, à vocation principale d'habitat. En zone Ub, les constructions sont le plus souvent édifiées à l'alignement des voies et forment des fronts bâtis continus qu'il convient de protéger.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE Ub 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
			Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
			Salles d'art et de spectacles
			Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
			Bureau
			Centre de congrès et d'exposition
		Industrie	

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions ou installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation.
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation.
- Les établissements hippiques
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- Les dépôts de véhicules sous mis à autorisation ou à déclaration prévue au Code de l'Urbanisme
- Les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

ARTICLE UB 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

- Les installations classées au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;
- L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- Les constructions à usage de commerce dont la surface de vente est inférieure à 300 m²
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;
- Les équipements publics de toute nature ;
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ;
- Les seuls affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions et installations à usage artisanal ou commercial non soumises à déclaration ou à autorisation.

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

ARTICLE Ub 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

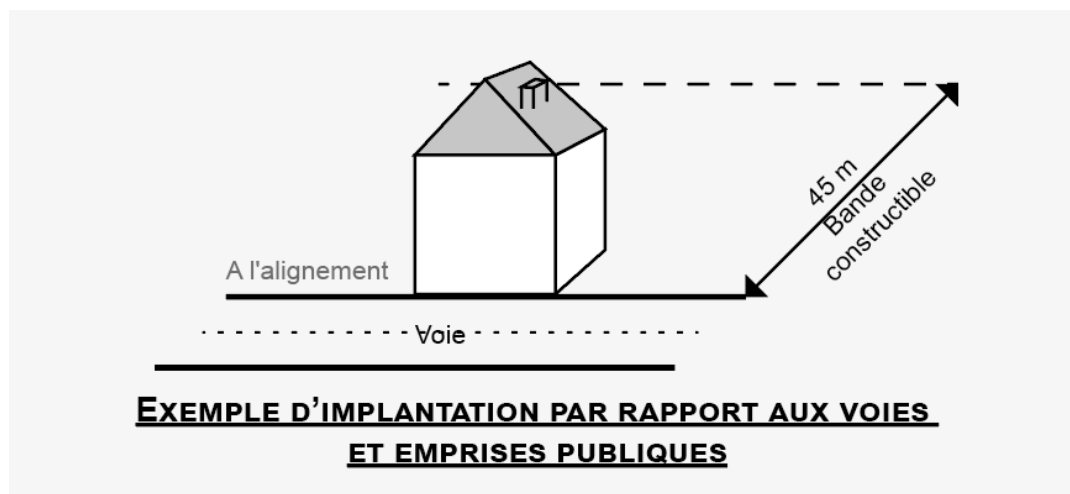
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées à l'**alignement** de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'**une bande de 45 mètres de profondeur** comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.



Cas particulier :

Toutefois, un recul par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées pourra être adopté :

- Lorsque le projet de construction jouxte une construction qui se trouve elle-même en retrait ; la nouvelle construction doit alors être édifiée à l'alignement de l'ancienne si le recul est adopté.

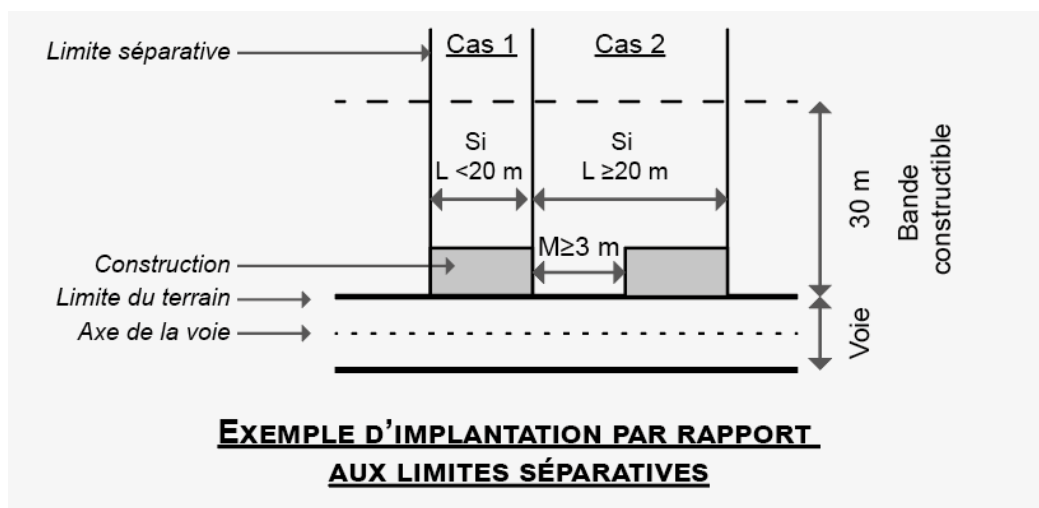
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU
- Aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m².
- Lorsque que l'opération porte sur un îlot foncier bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Pour les constructions principales

- Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant **un front de rue inférieur à 20 m (L)**, les constructions principales seront édifiées en **continuité d'une limite latérale à l'autre**
- Lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant **au moins 20 m de front de rue (L)**, la mitoyenneté peut être réalisée sur **une seule limite séparative**. Les constructions non contiguës à une limite séparative doivent être implantées avec une **marge minimale (M) de 3 m** par rapport à ces limites.



Cas particulier

Toutefois, la continuité d'une limite latérale à l'autre n'est pas imposée lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2) Autres constructions

- Une deuxième construction annexe de surface $>20\text{m}^2$ et d'une hauteur inférieure à 3m peut-être édifiée le long des limites séparatives.
- Si la hauteur de cette construction annexe est supérieure à 3m, elle devra être réalisée à une distance égale à au moins la moitié de la hauteur. Cette distance ne peut être inférieure à 3m

3) Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifie, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel ;
- Aux bâtiments annexes⁴ ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une marge minimale de recul de 3m.

Lorsque cette implantation concerne une annexe, elle sera implantée en limite séparative et reliée à la construction principale par un mur ou une clôture végétale.

⁴ Le bâtiment annexe est une construction ne pouvant recevoir d'habitat dont la surface est inférieure à 20m^2 et la hauteur limitée à 3 mètres.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera limitée à 50% de la surface parcellaire pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 9 m à l'égout du toit (soit R + 2 maximum, à savoir 2 niveaux sur rez-de-chaussée maximum).

Au-dessus des limites de hauteur définies ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisnants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

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

1) Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur.

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

2) Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m

Elles seront constituées de murs dont la hauteur n'excèdera pas 1,40 m, surmonté d'une grille à barreaudage verticale ou d'un grillage, doublé ou non de haies vives ; Cette hauteur est portée à 2,00 m pour un mur plein à l'arrière de l'habitation.

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées :

- Soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux traditionnels locaux
- Soit de haies vives (se reporter à la liste des essences autorisées jointe en annexe) ou de grillage.

Les clôtures existantes avant la mise en application du présent PLU peuvent être réparées et reconstruites, même si elles ne répondent pas aux prescriptions édictées ci-dessus.

3) Toitures

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatières sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient :

- Posés au nu du plan de couverture
- Plus hauts que larges (Hauteurs $\geq L * 1,3$)

Les toitures seront à deux versants et la pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 45° comptés sur l'horizontal, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquels la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, et les toits-terrasses.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les versants correspondant aux long-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansard ne sont pas concernées par les règles ci-dessus

Les toitures de toutes les constructions principales doivent être en ardoises ou en tuiles.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

La règle ne s'applique pas aux annexes et extensions des bâtiments d'habitation.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité devront avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

4) Ouvertures

Les baies seront plus hautes que larges (Hauteurs $\geq L * 1,3$ minimum). Cette règle ne s'applique pas pour les ouvertures en façade arrière.

Les vitrines des commerces situées en pied d'immeubles, ainsi que les baies des constructions à destination d'activité agricole ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

5) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les toitures des bâtiments annexes devront, de préférence, rappeler les matériaux traditionnels locaux. L'utilisation de tôle est interdite pour les toitures.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert la construction principale. Les éléments vitrés seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

6) Sous-sol

Les garages réalisés en sous-sol sont interdits.

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

L'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'eau dans le sol par endroit et sur les risques d'infiltration qui peuvent en résulter. Ils sont invités à faire procéder à une étude hydrogéologique pour s'assurer que la construction d'un sous-sol est possible et qu'elle ne sera accompagnée d'aucun désordre.

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cas d'éléments bâtis recensés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions recensées sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les espaces publics (places communales) recensées au règlement graphique sont protégées en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les arbres de hautes tiges présents sur le terrain seront préservés, sauf motif sécuritaire et/ou phytosanitaire. Aucune construction, autre que des équipements publics, ne peut y être

implantée. L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

7) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

8) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitat). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- Économies d'eau
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau destinée à la consommation humaine et des techniques économes en eau⁵. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE Ub 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

⁵ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devra représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : p. 125) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

Dans le cas d'une opération de construction d'ensemble, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuja, bambou, Cyprès, Laurier,...) est interdite (Cf. annexe).

ARTICLE Ub 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après⁶. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.**

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

a) Pour les constructions à usage de logement individuel

Une (1) place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété ;

b) Pour les constructions à usage de logement collectif

Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher
50 % de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales (≤ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas (>F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

c) Pour les constructions à usage d'hébergement

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement.

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

a) Pour les constructions à usage de **commerce** de plus de 150 m² de surface de vente.

Une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de vente.

b) Pour les **hôtels** et les **restaurants**.

⁶ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

c) Pour les constructions à usage de Cinéma

L'emprise au sol des surfaces de stationnement est limitée à 75% de la surface de plancher du bâtiment ([tel que prévu par l'article L.111-19 du code de l'Urbanisme](#))

3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

4) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)

a) Pour les constructions à usage de bureau :

Une (1) place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

b) Pour les établissements à usage d'activités autorisés. :

Une (1) place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour les besoins de livraisons.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ub 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une (1) seule sortie sur la voie publique.

- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE Ub 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

Les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements doivent comporter un réseau interne d'évacuation des eaux et matières usées. Ce réseau doit être conçu pour être branché sur le réseau d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

4) Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(e)s, les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc

La zone Uc correspond à une zone urbaine qui se caractérise par la présence d'immeubles collectifs à usage d'habitation et par quelques services ou commerces.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE Uc 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
Équipement d'intérêt collectif et service public			Cinéma
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
			Salles d'art et de spectacles
			Équipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			Autres équipements recevant du public
		Entrepôt	
			Bureau
			Centre de congrès et d'exposition
		Industrie	

ARTICLE U_c 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux autorisés à l'article 1.

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

- L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;
- Les équipements publics de toute nature ;
- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ;
- Les ensembles de garages individuels

ARTICLE U_c 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

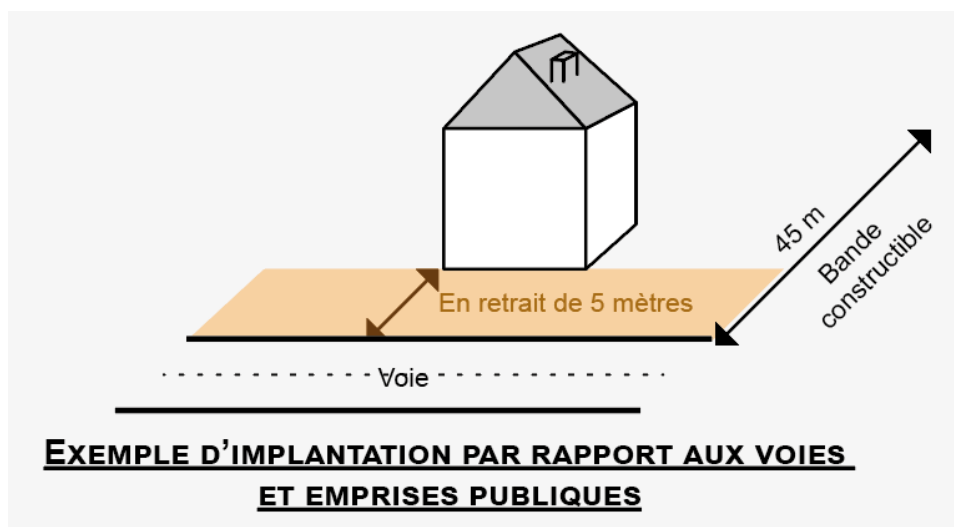
ARTICLE Uc 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées **avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement**.



Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà **d'une bande de 45 mètres de profondeur** comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

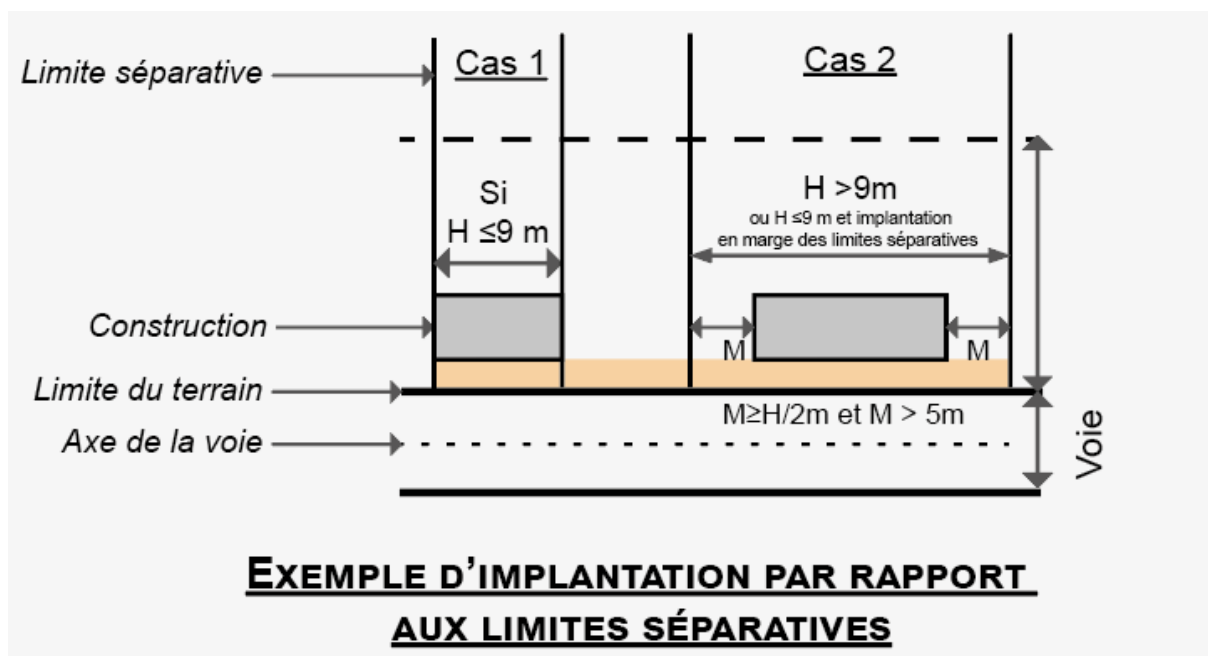
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel;
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions édifiées en limites séparatives sont autorisées, dès lors que leur hauteur n'excède pas 9 m au faîtage (soit R+2).

Dans les autres cas, les constructions à usage d'habitation non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5m.



Les autres constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit avec une marge minimale de 3m.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une marge minimale de recul de 3m.

Les constructions doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans jamais être inférieur à 5m.

Lorsque cette implantation concerne une annexe, elle sera implantée en limite séparative et reliée à la construction principale par un mur ou une clôture végétale.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera limitée à 40% de la surface parcellaire pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

L'emprise au sol des constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées ne doit pas dépasser 60% de la surface totale de la parcelle.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 15 m à l'égout du toit (soit R + 4 maximum, à savoir 4 niveaux sur rez-de-chaussée maximum).

Au-dessus des limites de hauteur définies ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

ARTICLE Uc 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

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

1) Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de briques ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières ou de grillage doublées ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

3) Toitures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de pose de panneaux solaires.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les relevés de toitures dits « chiens assis » sont interdits.

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les toitures de toutes les constructions principales doivent être en matériau rappelant par leur aspect et leur forme les ardoises ou les tuiles plates vieilles.

4) Ouvertures

Les baies seront plus hautes que larges.

Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernés par la règle ci-dessus

5) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert la construction principale. Les éléments vitrés seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

6) Sous-sol

Les sous-sols ou parties de sous—sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cas d'éléments bâtis recensés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits

bâtiments. Les démolitions des constructions recensées sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les espaces publics (places communales) recensées au règlement graphique sont protégées en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les arbres de hautes tiges présents sur le terrain seront préservés, sauf motif sécuritaire et/ou phytosanitaire. Aucune construction, autre que des équipements publics, ne peut y être implantée. L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables
- Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitat). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- Économies d'eau
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau destinée à la consommation humaine et des techniques économes en eau⁷. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

⁷ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ARTICLE Uc 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devons représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : p. 125) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

Dans le cas d'une opération de construction d'ensemble, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, bambou, Cyprès, Laurier,...) est interdite (Cf. annexe).

ARTICLE Ub 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.

- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après⁸. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.**

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- 1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage de logement **individuel**

Une (1) place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction avec au minimum deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété ;

- b) Pour les constructions à usage de logement **collectif**

Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

50 % de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales ($\leq$ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ($>$ F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

- c) Pour les constructions à usage d'hébergement

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement.

- 2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

⁸ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

a) Pour les constructions à usage de **commerce** de plus de 150 m² de surface de vente.
Une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de vente.

b) Pour les **hôtels** et les **restaurants**.
Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

c) Pour les constructions à usage de **Cinéma**

L'emprise au sol des surfaces de stationnement est limitée à 75% de la surface de plancher du bâtiment ([tel que prévu par l'article L.111-19 du code de l'Urbanisme](#))

3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements **d'intérêt collectif et services publics** » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

4) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)

a) Pour les constructions à usage de bureau :
Une (1) place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

b) Pour les établissements à usage d'activités autorisés. :
Une (1) place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour les besoins de livraisons.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Uc 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une (1) seule sortie sur la voie publique.
- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE Uc 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

Les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements doivent comporter un réseau interne d'évacuation des eaux et matières usées. Ce réseau doit être conçu pour être branché sur le réseau d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

1) Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(e)s, les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

2) Locaux réservés aux déchets ménagers

Tout projet de logements collectif doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet et conforme au règlement sanitaire départemental.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ud

La zone Ud correspond aux extensions récentes de l'agglomération. En zone Ud, les constructions sont le plus souvent de type pavillonnaire. Elles sont édifiées en retrait des voies et des limites séparatives.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE Ud 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
		Restauration	
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement Hôtelier et touristique	
			Cinéma
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
			Salles d'art et de spectacles
			Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			Entrepôt
			Bureau
			Centre de congrès et d'exposition
			Industrie

ARTICLE Ud 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux autorisés à l'article 1.

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

- L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher ;

ARTICLE Ud 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE

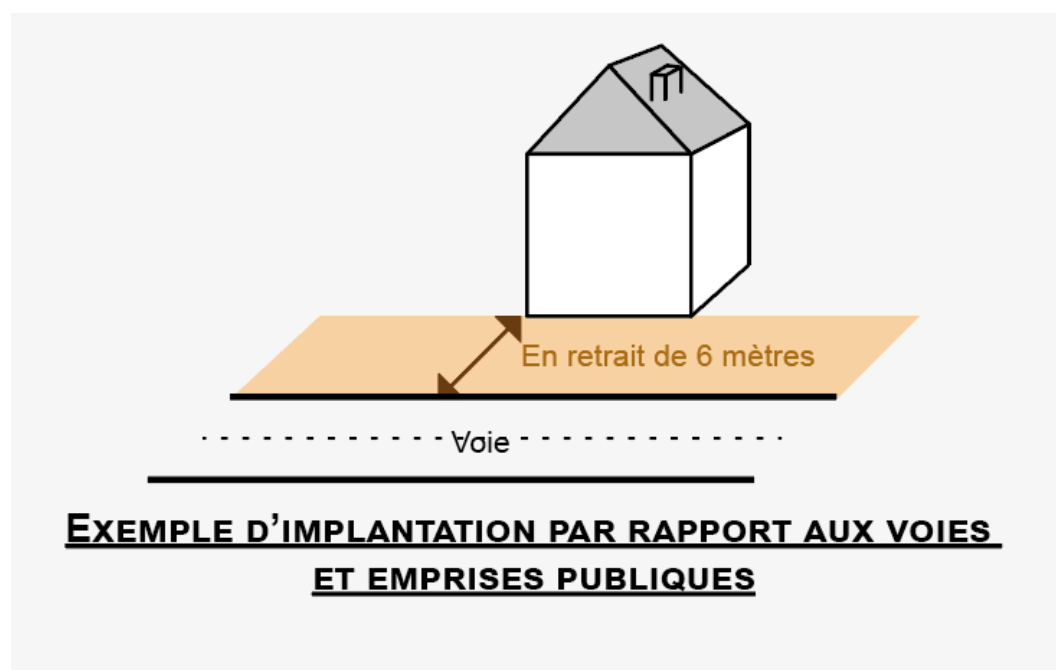
ARTICLE Ud 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions doivent être édifiées **avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement**.



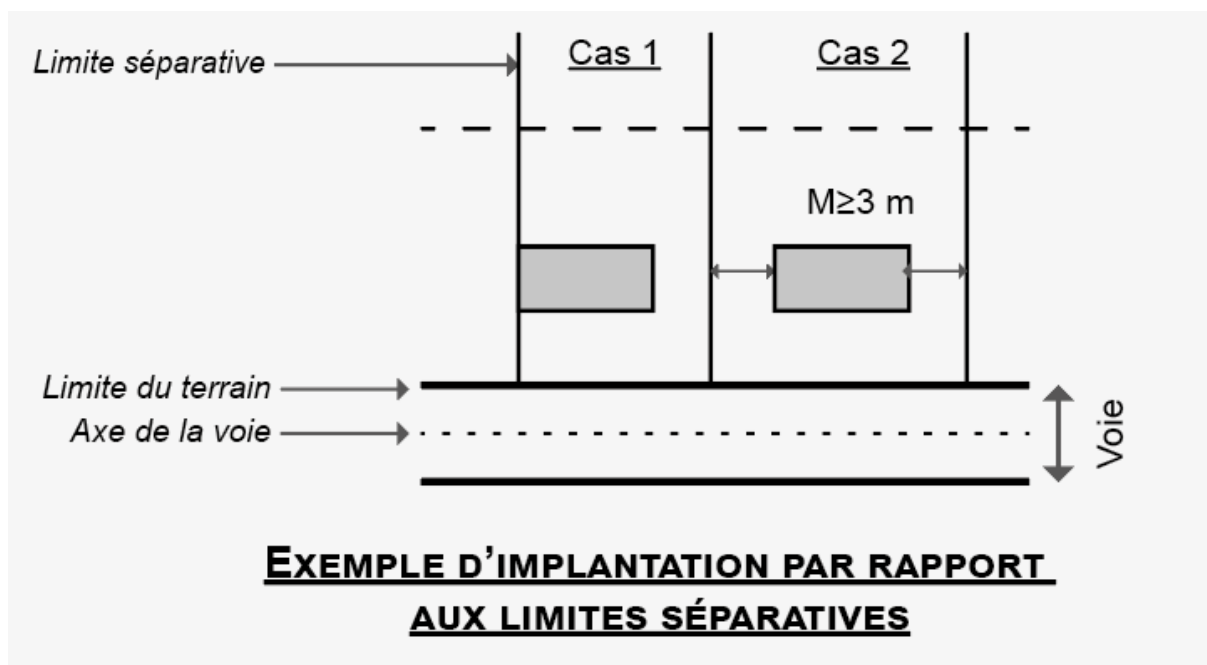
Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- À l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.



Les annexes doivent être édifiées en limite séparatives ou accolées à une construction existante.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 3 m des fossés.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel ;

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une marge minimale de recul de 3 m.

Les bâtiments annexes seront de préférence édifiés en arrière des habitations sauf s'ils sont accolés à celles-ci.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements ou les équipements présentant un caractère d'intérêt général.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera limitée à 35% de la surface parcellaire pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Elle peut être portée à 40% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services ou d'activités autorisées.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 6 m à l'égout du toit (soit R + 1 maximum, à savoir 1 niveau sur rez-de-chaussée maximum).

Au-dessus des limites de hauteur définies ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères.

ARTICLE Ud 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt patrimonial du secteur.

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

1) Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de briques ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles peuvent être constituées de murs, de barrières ou de grillage doublées ou non de haies vives. Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

3) Toitures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de pose de panneaux solaires.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les relevés de toitures dits « chiens assis » sont interdits.

La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale.

Les toitures de toutes les constructions principales doivent être en matériau rappelant par leur aspect et leur forme les ardoises ou les tuiles plates vieillies.

4) Ouvertures

Les baies seront plus hautes que larges.

Les ouvertures éclairant les sous-sols ne sont pas concernés par la règle ci-dessus

5) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert la construction principale. Les éléments vitrés seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

6) Sous-sol

Les sous-sols ou parties de sous—sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction

PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cas d'éléments bâtis recensés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au règlement graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions recensées sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

Les espaces publics (places communales) recensées au règlement graphique sont protégées en vertu des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Les arbres de hautes tiges présents sur le terrain seront préservés, sauf motif sécuritaire et/ou phytosanitaire. Aucune construction, autre que des équipements publics, ne peut y être

implantée. L'entretien régulier des espaces verts et des boisements est autorisé. L'abattage des arbres est autorisé à condition de répondre à des exigences sécuritaires et/ou phytosanitaires.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitat). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- Économies d'eau
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau destinée à la consommation humaine et des techniques économes en eau⁹. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

⁹ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ARTICLE Ud 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devront représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : p. 125) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m². Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

Dans le cas d'une opération de construction d'ensemble, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuja, bambou, Cyprès, Laurier,...) est interdite (Cf. annexe).

ARTICLE Ud 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.

- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après¹⁰. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.**

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- 3) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage de logement **individuel**

Une (1) place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher de construction avec au minimum deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété ;

- b) Pour les constructions à usage de logement **collectif**

Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

50 % de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales ($\leq$ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ($>$ F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

- c) Pour les constructions à usage d'hébergement

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement.

- 4) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

¹⁰ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

a) Pour les constructions à usage de **commerce** de plus de 150 m² de surface de vente.
Une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de vente.

b) Pour les **hôtels** et les **restaurants**.
Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

c) Pour les constructions à usage de **Cinéma**

L'emprise au sol des surfaces de stationnement est limitée à 75% de la surface de plancher du bâtiment ([tel que prévu par l'article L.111-19 du code de l'Urbanisme](#))

5) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements **d'intérêt collectif et services publics** » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

6) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#)

a) Pour les constructions à usage de bureau :
Une (1) place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Stationnement des vélos/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m² pour 100m² de surface.

b) Pour les établissements à usage d'activités autorisés. :
Une (1) place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires, notamment pour les besoins de livraisons.

SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE Ud 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.
- Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une (1) seule sortie sur la voie publique.
- Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m si elles desservent plus de 10 logements.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE Uc 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

Les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation de plus de 10 logements doivent comporter un réseau interne d'évacuation des eaux et matières usées. Ce réseau doit être conçu pour être branché sur le réseau d'assainissement.

3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifiée par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

4) Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(e)s, les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone correspond La zone Ue est une zone urbaine qui accueille des activités tertiaires non nuisantes essentiellement commerciales ou artisanales.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UE 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau		
			Centre de congrès et d'exposition
			Industrie (Uea uniquement)

Sont également interdits :

- Le défrichement de parcelles boisées entraînant un changement définitif de vocation de l'occupation des sols.
- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.
- Toute implantation d'activités, de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre) ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts et entreposages de matériaux et produits finis visibles depuis l'espace public ;
- L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liées aux activités autorisées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée ;

ARTICLE UE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sous conditions

Sont admis les constructions suivantes :

- Les établissements à usage d'activités artisanales comportant des installations classées ou non, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements.
- L'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les établissements à usage d'activités artisanales comportant des installations classées ou non, dans la
- Les établissements de service de toute nature, installations soumises à déclaration à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (poste de livraison EDF, transformateur, détenteur GAZ, équipements téléphoniques).
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions d'habitation, nécessaires pour l'exploitation et le gardiennage des activités et services autorisés.
- **En zone Uea uniquement :** les activités industrielles légères, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- **Hors zone Uea uniquement :** les activités à destinations de commerce de détail.

ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

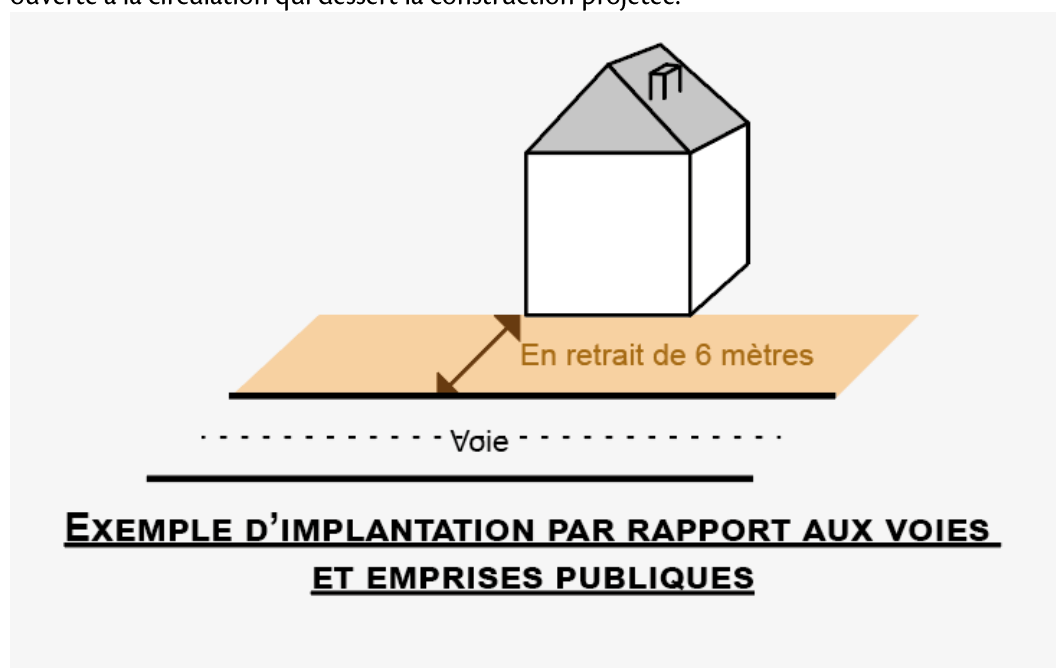
Non règlementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions doivent être édifiées avec un **retrait (R)** d'au moins 6 m par rapport à l'**alignement** de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

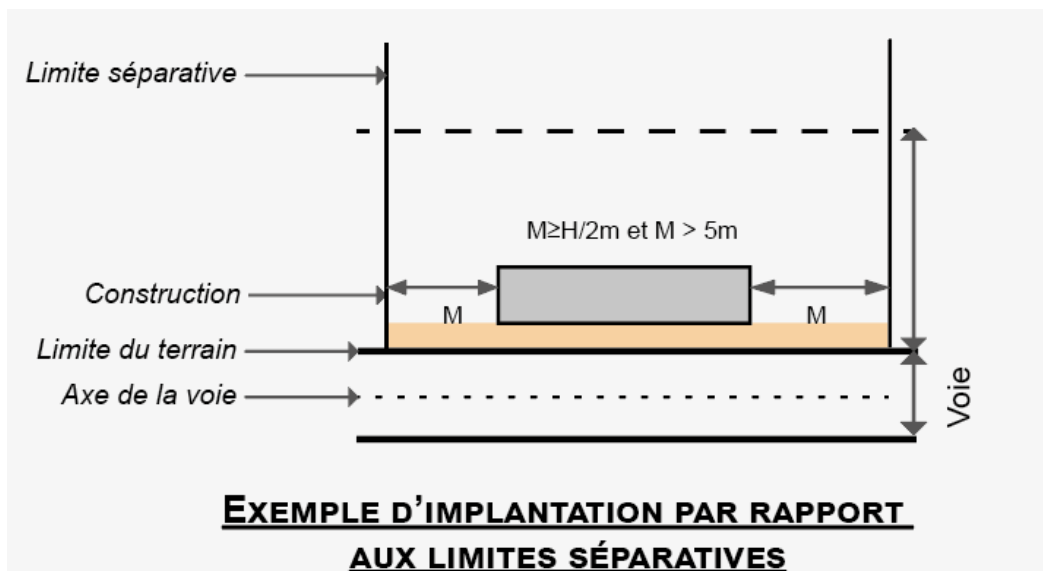


Cette marge de recul peut être ramenée à 4 m pour les postes de gardiennage ainsi que pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifiant, ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.



Les autres constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3 m de ces limites.

L'ensemble de ces dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

EMPRISE AU SOL

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

Pour le secteur Uei :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface totale de la parcelle.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'activités est limitée à 8 m du faitage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles sous réserve que l'emprise de la construction (ou partie de la construction) qui fait l'objet d'un dépassement n'excède pas 10% de l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur le même îlot foncier. Dans ce cas, la hauteur ne pourra excéder 10 m.

ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

Les bâtiments à usage d'activité utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

1) Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage formé de panneaux soudés à maille ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur. Leur hauteur sera limitée à 2m maximum.

Pour le secteur Uei :

Les clôtures devront être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

2) Toitures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de pose de panneaux solaires.

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

3) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- Économies d'eau
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau destinée à la consommation humaine et des techniques économes en eau¹¹. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

¹¹ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

TOUS SECTEURS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devons représenter au moins 60% des espaces restés libres (**70% en secteur Uei**) après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : p. 125) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite. (C.F. Annexe)

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de surface libre de construction.

Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées d'arbres de haute tige permettant l'isolement visuel des constructions.

L'abattage d'arbres existants ne sera autorisé que s'il est indispensable à la mise en œuvre d'un aménagement. Dans ce cas, tout arbre abattu sera remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

Les talus seront recouverts de plantes tapissantes ou engazonnés

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

Toutes les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à moyenne tige pour 2 emplacements. Pour toute unité de parking de plus de 40 places, et par tranche de 200 places, un aménagement d'espace vert d'une superficie équivalente à 10 % de la surface du stationnement devra être réalisé à l'intérieur de l'espace de stationnement. Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par une haie de 1,20 m de haut.

Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Si des espaces plantés sont réalisés sur dalles, celles-ci doivent être recouvertes d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 60 cm.

Les marges de recul imposées, à l'exception des parties de marges où les aires de stationnement ou les voies de desserte sont autorisées, doivent être engazonnées, plantées d'arbres et d'arbustes qui sont comptabilisés dans les 20 % paysages. Les surfaces de moins de 10 m² ne sont pas comptabilisées.

Le long des voies structurantes et optionnelles, et de la rue du Maréchal Juin, une bande de 4 m minimum contiguë au bâtiment devra être engazonnée et plantée d'arbustes.

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les PMR) une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 5 m.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après¹². **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.** Il est en particulier exigé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau, doit être réalisée
une (1) place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher.
- b) Pour les établissements à usages d'activités industrielles, artisanales ou commerciales
une (1) place de stationnement par tranche de 80 m² de surface.
A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Stationnement des vélo/cycles :

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

Les extensions d'établissements industriels et commerciaux existants ne pourront être autorisées que si, à l'occasion de ces extensions, sont réalisées les places de stationnement nécessaires pour l'ensemble des bâtiments selon les normes définies ci-dessus.

- c) Pour les constructions à usage d'entrepôt
Une (1) place de stationnement par tranche de 150m² de surface de plancher.
- d) Pour les hôtels :
Il devra être prévu une place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres, plus une demi-place par chambre au-delà de 40 chambres ; des places devront être réservées aux autocars.
- e) Pour les restaurants :
En cas de création d'établissement de plus de 100 m² de surface de plancher, en plus des places nécessaires pour le personnel, il devra être prévu une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant.
Pour les hôtels restaurants, une pondération des places de stationnement entre hôtel et restaurant sera établie.
- f) Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :
Une place de stationnement par logement.

¹² La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès:

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les voies publiques ou les voies privées communes ouvertes à la circulation, créées ou aménagées pour la desserte des constructions doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 m.

Les impasses dont la longueur est supérieure 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

2) Voirie:

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale :

- **13 mètres** pour les voies, trottoirs et espaces verts ;
- La largeur de la chaussée doit être au minimum de **7 mètres**.

Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau destinée à la consommation humaine.

2) Assainissement

a) Eaux usées:

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un pré-traitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

b) Eaux pluviales

La surface imperméabilisée ne doit pas être supérieure à 80 % de la surface de la parcelle.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux construction et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples et alternatives reposant sur la décantation ou la filtration (fossés, noues,...)

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

3) Infrastructure et réseau de communication électronique

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone Ui correspond à la zone urbaine accueillant des constructions et installations à vocation industrielles.

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UI 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
	Exploitation forestière		
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
			Restauration
	Commerce de gros		
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

ARTICLE UI 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admis, sous condition, les constructions, installations et modes d'occupation du sol suivants :

La restauration d'entreprise ;

Les établissements à usage d'activités artisanales comportant des installations classées ou non, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements ;

L'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances ;

Les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est indispensable pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements ;

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Les équipements publics, ainsi que les logements d'accompagnement ;

La construction d'équipements d'infrastructures ;

Les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone ;

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers des constructions autorisées dans la zone ;

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ;

Les bâtiments annexes liés aux constructions à usage d'habitation existantes.

Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

ARTICLE UI 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions doivent observer un retrait d'au moins 6 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les infrastructures et les équipements publics si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la ½ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m. ces dispositions ne s'appliquent pas pour les extensions des constructions édifiées en limites séparatives.

Les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 6 m au faîtage peuvent être édifiées en limite séparative ; dans les autres cas, elles devront respecter une distance qui ne pourra être inférieure à 4 m au minimum.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m. Des hauteurs supérieures (jusque 15 m) peuvent être autorisées, de manière exceptionnelles, pour des raisons techniques ou fonctionnelles

Au-dessus de l'égout du toit, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignon, garde-corps, acrotères...

ARTICLE UI 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les matériaux de façade, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni des clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

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

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

L'utilisation de remblais de plus de 0,50 m de hauteur pour édifier les constructions ou installations est interdite.

1) Façades

Les bâtiments à usage d'activité utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

La façade des constructions visibles de la RD 930 et de la déviation Est devra présenter un réel intérêt architectural et privilégier l'utilisation du bois.

2) Clôtures

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses). Leur hauteur sera limitée à 2m maximum.

Les grillages seront de préférence constitués de mailles rectangulaires de couleur verte ou blanche, et posés sur des poteaux de même couleur.

Les murs existants en brique ou pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

3) Toitures

Les tôles galvanisées non peintes sont interdites.

Les toits terrasses seront privilégiés. Toutefois, les toitures comportant des versants de faible pente (inférieure à 10° sur l'horizontale) sont autorisées à condition d'être dissimulées par des acrotères.

4) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique **est encouragée**.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Les pompes à chaleur ;

Les brise-soleils.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

■ Énergies renouvelables

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitat). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

■ Économies d'eau

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau destinée à la consommation humaine et des techniques économes en eau¹³. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE UI 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

TOUS SECTEURS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devons représenter au moins 60% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : , p. 125) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction. Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées d'arbres de haute tige permettant l'isolement visuel des constructions.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillie au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

¹³ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

ARTICLE UI 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

Il est exigé des espaces réservés à l'intérieur de sa propriété pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

En outre, le chargement et le déchargement des marchandises devront être effectués dans l'enceinte de l'établissement industriel.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne pourront être autorisées que si, à l'occasion de ces extensions, sont réalisées les places de stationnement nécessaires.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Il est exigé, au minimum :

- a) Pour les constructions à usage de bureaux :
Une (1) place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher
- b) Pour les hôtels et les restaurants :
Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher du restaurant
- c) Pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales :
Une (1) place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher
- d) Pour les constructions à usage d'entrepôt :
Une (1) place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UI 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

TOUS SECTEURS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UI 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

TOUS SECTEURS

1) Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un pré-traitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de pré-traitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

2) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifiée par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de

pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

3) Infrastructure et réseau de communication électronique

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Up

La zone Up correspond à la zone urbaine accueillant des équipements publics.

Elle comporte un sous-secteur Upi correspondant à un terrain concerné par un risque d'inondation par coulée de boue identifié dans le rapport de présentation

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE UP 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

ARTICLE UP 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Sont admis, sous condition, les constructions, installations et modes d'occupation du sol suivants :

Les affouillements et exhaussement du sol ;

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager libres ou pour des raisons fonctionnelles ;

Les aires de stationnement ouvertes au public ;

L'extension des constructions ou installations existantes

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés ;

ARTICLE UP 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

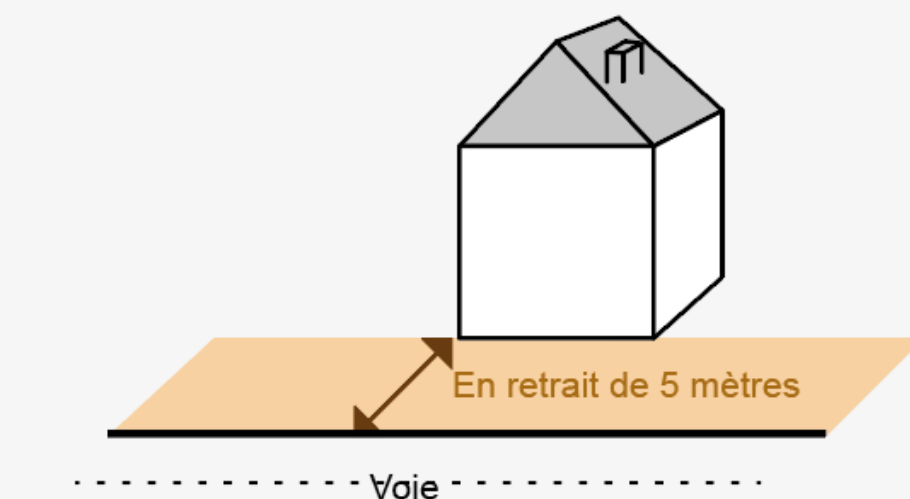
Non règlementé.

SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m par rapport à l'alignement.



EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

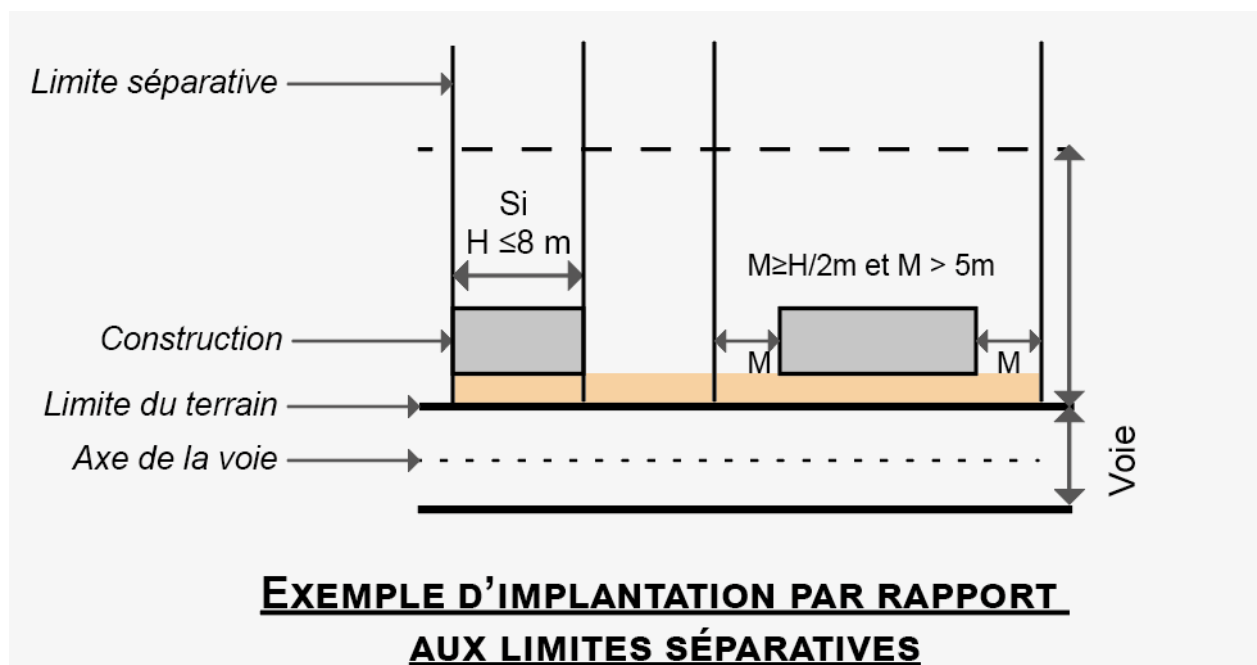
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions déjà implantées à l'alignement.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 8 m au faîtage peuvent être édifiées en limite séparative.

Pour les constructions dont la hauteur excède 8 m au faîtage, la marge de recul est égale à $\frac{1}{2}$ hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5 m.



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

En secteur Upi :

L'emprise au sol maximale sera limitée à 50% de la surface parcellaire.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE UP 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à

l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit **édifice**.

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage environnant. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux. **En secteur Upi**, elles doivent permettre le libre écoulement des eaux.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

4) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique **est encouragée**.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Les pompes à chaleur ;

Les brise-soleils.

Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitat). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- Économies d'eau

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau destinée à la consommation humaine et des techniques économes en eau¹⁴. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

ARTICLE UP 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devons représenter au moins 60% (**75% en secteur Upi**) des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% (**50% en secteur Upi**) seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : p. 125) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction. Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées d'arbres de haute tige permettant l'isolement visuel des constructions.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite.

ARTICLE UP 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

¹⁴ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréments, lavage des sols)

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

TOUS SECTEURS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ;

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE UP 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.

Les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un pré-traitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

2) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifiée par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols** : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

3) Infrastructure et réseau de communication électronique

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Un secteur est classé en 1AU : 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 de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Un secteur est classé en 2AU : 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.

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La commune dispose de 1 zone 1AU. Toute opération d'aménagement ou de construction doit être compatible avec les Orientations d'Aménagements et de Programmation qui encadre le secteur concerné

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE 1AU 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

ARTICLE 1AU 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées, à la condition qu'elles ne nuisent pas au caractère résidentielle de la zone :

- Les constructions à destination d'activité de service dont la surface de vente est inférieure à 150 m², sous réserve de respecter les principes de l'OAP « Plaine Horizon »
- Les seuls affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

ARTICLE 1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les logements collectifs devront comporter au moins 25% de logements de type T1 ou T2.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Toute construction devra observer une marge de recul de 5m par rapport à l'emprise de la RD 149.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementée.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une marge minimale de recul de 3m.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale sera limitée à 70% de la surface parcellaire pour les constructions individuelle à usage d'habitation et leurs annexes.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toute construction est limitée à 9 m à l'égout du toit (soit R + 2 maximum, à savoir 2 niveaux sur rez-de-chaussée maximum).

ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

ASPECT EXTERIEUR

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

1) Façades

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre...), à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les façades sont faites de pierres, de briques ou de moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal.

2) Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Elles seront constituées, soit :

- D'un grillage doublé de haies vives. Une partie basse en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0.80 m est autorisée
- D'une haie végétale, composée de plusieurs essences

3) Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert la construction principale. Les éléments vitrés seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

Les toitures des annexes pourront être constituées d'un versant si elles sont adossées à une construction ou à une limite séparative, ou de deux versants dans les autres cas.

4) Sous-sol

Les sous-sols ou parties de sous—sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction.

PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Les pompes à chaleur ;

Les brise-soleils.

2) Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- Énergies renouvelables
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la

Construction et de l'Habitation). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- Économies d'eau

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau destinée à la consommation humaine et des techniques économes en eau¹⁵. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

- Économies d'énergie

Les constructions devront présenter une consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux, les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, inférieure de 20% à celle exigée par le Règlementation Thermique applicable à la date d'approbation du document (RT 2012).

Pour tout projet de construction comprenant une surface de plancher supérieure à 500 m², ces dispositifs doivent être complétés par des installations de productions d'énergie renouvelable (panneaux solaires, géothermie...)

ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devra représenter au moins 70% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement (Figure 1 : p. 125) peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, arbustes, plantes d'agrément, passages dallés, etc.).

¹⁵ Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction.

ARTICLE 1AU 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m², ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Des stationnements sous-terrain, ou en RdC (à l'intérieur de l'emprise de la construction) sont autorisés dans le cas de construction de logements collectifs.

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 20 m², y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après¹⁶. **Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.**

En particulier, il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :

- 1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévues au [2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#).

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage de logement individuel

Une (1) place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec au minimum deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété ;

- b) Pour les constructions à usage de logement collectif

Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.

¹⁶ La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

75 % de ces places au moins doivent être aménagées en rez-de-chaussée d'immeubles ou en souterrain.

Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

Stationnement des vélo/cycles :

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1^{er} étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservée et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m², avec :

- 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales ($\leq$ F2)
- 1,5 m² par logement dans les autres cas ($>$ F2)
- 5 m² supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

c) Pour les constructions à usage d'hébergement

Il sera exigé 0,5 place de stationnement par logement.

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) :

a) Pour les constructions à usage de **commerce** de plus de 150 m² de surface de vente,

Une (1) place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de vente.

b) Pour les **restaurants**,

Une (1) place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE 1AU 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

Alimentation en eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé...).

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifiée par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation devront être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés.

Les parkings doivent intégrer des systèmes favorisant la **perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols**: revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

3) Infrastructure et réseau de communication électronique

Les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
			Restauration
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement Hôtelier et touristique
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ;

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;

Les extensions aux constructions existantes à destination d'habitation et à destination d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, limitées à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du document.

Les annexes aux bâtiments d'habitation d'une emprise au sol maximale de 20 m², dans la limite d'une seule annexe par bâtiment à la date d'approbation du document.

Les annexes aux bâtiments à destination d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle d'une emprise au sol maximale de 20 m², dans la limite de deux annexes par bâtiment à la date d'approbation du document.

Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole existante.

Le changement de destination, à emprise au sol constante, des bâtiments identifiés au plan de zonage, vers les destinations suivantes :

- Logement
- Hébergement
- Artisanat et commerce de détail
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Restauration
- Hébergement hôtelier et touristique

ARTICLE A 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs...).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.
Les annexes ne pourront être implantées à plus de 30 m de la construction principale.

Emprise au sol des constructions

Non règlementé, à l'exception des règles présentées à l'article A2.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder **15 mètres au faîtage**. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Pour les extensions autorisées aux constructions d'habitation existantes, leur hauteur ne pourra être supérieure à celle de la construction principale.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation existante ne peut excéder 3 mètres.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, **silos**, clochers et **autres structures verticales**).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

ARTICLE A 5

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Tout projet pourra utilement se référer aux plaquettes de recommandations architecturales et végétales réalisées par le CAUE de l'Oise (60) et annexées au présent Règlement.

Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Aspect des constructions

Les constructions seront réalisées :

- Soit en matériaux traditionnels locaux,
- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en éco-matériaux ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- En profilés divers peints pour les bâtiments à usage agricole (gamme de gris, vert, marron, bleu...).

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduits de teinte beige, sable, ocre.

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

1) Toitures

A l'exception des toits-terrasses, les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage agricole devront avoir des tonalités permettant d'insérer le bâtiment dans son environnement (gamme de gris, vert, marron, bleu).

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les panneaux translucides pour bâtiments à usage agricole permettant le passage de la lumière sont autorisés.

Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation d'éco-matériaux, récupérables, recyclables ;

- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- L'installation de dispositifs réduisant les nuisances sonores et visuelles engendrées éventuellement pour les systèmes de production d'énergie renouvelable comme les pompes à chaleur ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet pourra utilement se référer à la plaquette de recommandations « ARBRES ET USAGES » réalisée par le CAUE de l'Oise (60) et annexée au présent Règlement.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmillle au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences est conseillée pour la création de haies.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées telles que le Thuya, le Cyprès, le Bambou et le Laurier,... est interdite.

ARTICLE A 7

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective, sur la parcelle.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct sur une voie publique existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

Voies

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

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

Toute nouvelle voirie créée devra respecter la norme suivante : 5 mètres de largeur de voirie + 1,40 mètres de largeur de trottoir de chaque côté de la voirie.

Pour les voies en impasse, une placette de retournement est obligatoire afin que les véhicules de tout type puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 9

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Réseau d'eau destinée à la consommation humaine

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions ayant des besoins doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau destinée à la consommation humaine.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

Réseau d'eaux usées

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- NI : Zone naturelle à vocation de loisir où l'activité de camping et l'installation de construction légères à destination d'hébergement touristique sont autorisées
- Nt : Zone naturelle à vocation touristique où les équipements d'intérêt collectif en lien avec le projet de train touristique sont autorisés

SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

ARTICLE N 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
			Hébergement Hôtelier et touristique (Ni uniquement)
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements recevant du public (secteur Nt uniquement)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Sont également interdit :

- Les étangs ;
- Les excavations ;
- Le défrichement de parcelles boisées entraînant un changement définitif de vocation de l'occupation des sols ;
- Toutes les activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau ;

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sous condition

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ;

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;

Les constructions d'équipements d'infrastructures, liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau destinée à la consommation humaine, postes de détente gaz, station d'épuration) ;

Les extensions, annexes et aménagement nécessaire au fonctionnement de la station d'épuration existante.

En zone NI

Les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité de camping, dans la limite de 3 constructions supplémentaires à la date d'approbation du document

L'installation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs tel que réglementé par les articles R.111-37 et suivants et R111-41 et suivants du Code de l'Urbanisme

En zone Nt

Les équipements et installations d'intérêt collectif et de service public liés et nécessaire au développement du projet de train touristique.

ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Non réglementée

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementée

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

En zone NI

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

En zone NI

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface parcellaire.
Elle ne devra pas excéder 50 m² par construction

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

En zone NI

Les constructions ne devront pas dépasser 4m au faîtage.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

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

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) : sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille....

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite. (C.F. Annexe)

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT

STATIONNEMENT DES VEHICULES

TOUS SECTEURS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues végétalisées, etc.)

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en " respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif)

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

Les rejets d'eaux usées domestiques par puits perdus et puisards sont interdits.

Les puits filtrants, l'implantation de fosses septiques, de dispositifs d'assainissement autonome ou de dispositifs de remplacement doivent être autorisés par les services sanitaires.

ANNEXE

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ALIGNEMENT

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Construction non destinée à accueillir de l'habitation dont la surface est inférieure à 25 m² et la hauteur hors tout inférieure à 3 mètres.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close

CONSTRUCTION

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

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE VEGETALISE

La surface éco-aménageable est calculée en fonction du type de surface, chacune étant multipliée par un coefficient de biotope compris entre 0 et 1 :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N).

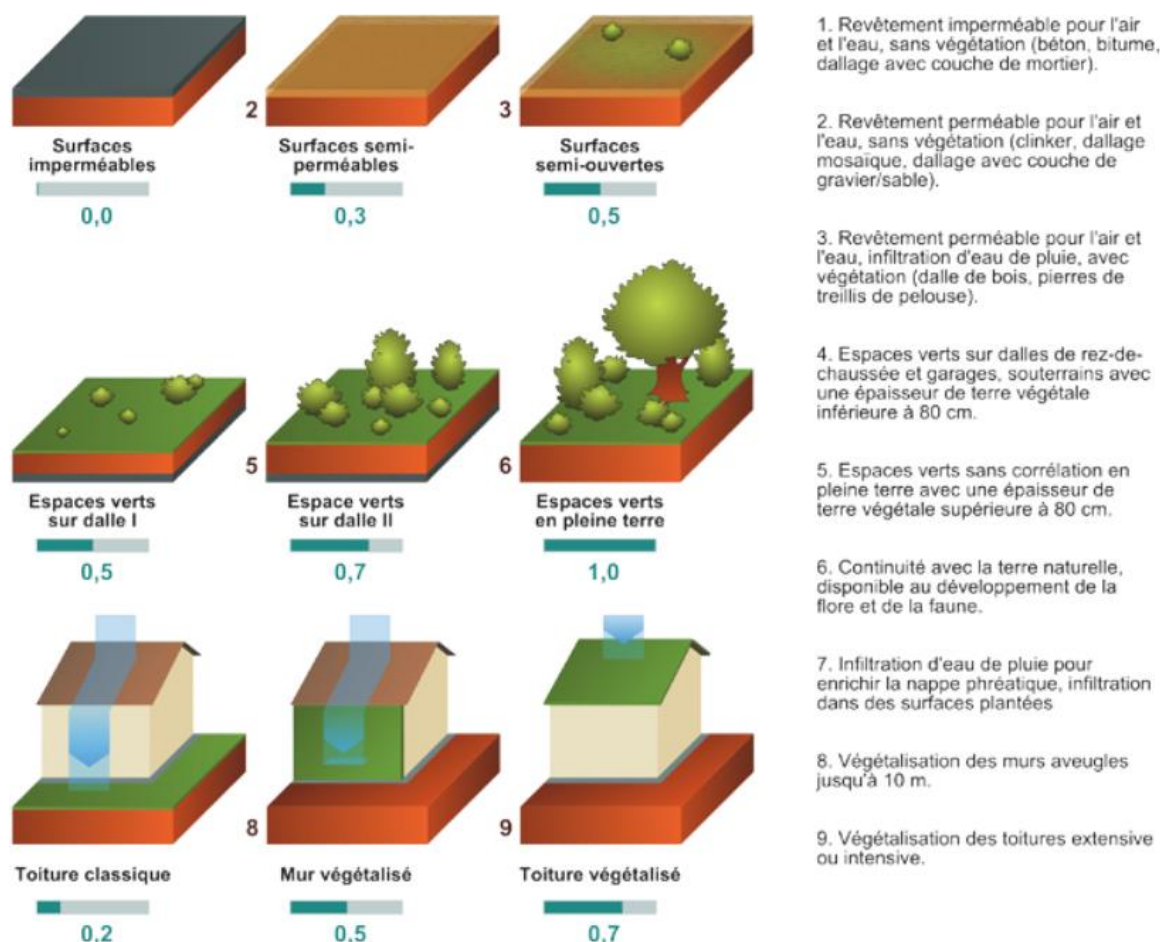


Figure 1 : coefficient de valeur écologique en fonction du type de surface éco-aménagée (Source : ADEME)

EXTENSION :

L'extension est un agrandissement de construction dont la surface de plancher correspondante n'excède pas 30% de la surface de planché de la construction initiale. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

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

FENETRE DE TOIT

Nom générique des ouvertures d'au moins 0,8 m², à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures. Ainsi, on distingue les fenêtres qui prennent le nom de leur marque déposée et les lucarnes.

La fenêtre de toit « Velux » est de la famille des châssis, c'est-à-dire que c'est une fenêtre en pente, sans couverture (à la différence de la lucarne)

Velux® : marque déposée du groupe Velux-France

Nom de la marque utilisé communément pour désigner une fenêtre de toit en pente.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2 mètres

LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a différentes variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage en zinc, lucarne rentrante, ...etc suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle varie selon la hauteur des constructions. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

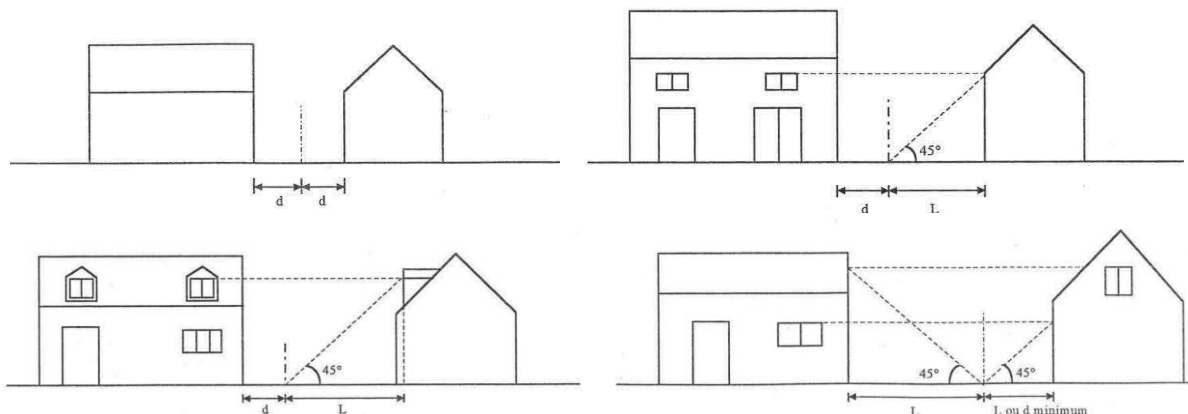
Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles



OUTEAU

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outeau concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente (ce n'est pas le cas des chatières). L'outeau plat - ou rectangulaire comporte une petite charpente de lucarne rampante, recouverte d'ardoises ainsi que ses jouées ; plus fréquent, l'outeau triangulaire est une petite lucarne à deux versants ; l'outeau chapeau-de-gendarme a une ligne de faîte et des pénétrations latérales incurvées.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

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

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des lignes parallèles en rouges dont la signification est rappelée en légende. Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence lequel est repris dans le tableau suivant dans lequel est indiqué par ailleurs la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite

LIBELLE	Parcelles concernées	N° de repère du plan	Destination	Bénéficiaire	Surface en m ²
Emplacement réservé n°1	42, 43, 44, 45, 46, 47	1	Elargissement de la voirie existante	Commune	757
Emplacement réservé n°2	57	2	Elargissement de la voirie existante	Commune	1613
Emplacement réservé n°3	367, 366, 365, 82, 81	3	Elargissement de la voirie existante	Commune	386
Emplacement réservé n°4	86	4	Création de voirie	Commune	4896
Emplacement réservé n°5	308, 55, 286, 52, 53, 54, 61, 62, 63, 69, 70	5	Elargissement de la voirie existante	Commune	746
Emplacement réservé n°6	321, 322, 323, 325, 282, 283, 242, 241, 434	6	Elargissement de la voirie existante	Commune	526
Emplacement réservé n°7	73	7	Stationnement	Commune	171
Emplacement réservé n°8	11, 385, 386, 14, 34, 32	8	Elargissement de la voirie existante	Commune	113
Emplacement réservé n°9	57	9	Elargissement de la voirie existante	Commune	133
Emplacement réservé n°10	45, 46, 47	10	Elargissement de la voirie existante	Commune	359

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement peut délimiter d'après l'article L151-41 des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la constructions est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.