



# COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT

## REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ARRET DU PROJET

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 1<sup>er</sup> Juillet 2025 arrêtant le plan local d'urbanisme.

# 3

Le Maire,

## REGLEMENT ET EMPLACEMENTS RESERVES

## **Guide de lecture du règlement**

---

1/ Dans quelle(s) zone(s) se situe la parcelle ou les parcelles concernée(s) par le projet ? Avant de consulter le présent règlement, il est indispensable de se référer au plan de zonage de la commune afin de déterminer dans quelle(s) zone (s) est située l'opération envisagée.

2/ La ou les parcelles en question sont-elles concernées par une trame particulière ou un périmètre figurant au zonage ? Le terrain peut être concerné par une ou plusieurs trames graphiques sur le plan de zonage. Cette trame impacte les règles applicables et peut impliquer de consulter les dispositions générales du présent règlement (Axes de ruissellement, etc.) ou d'autres pièces du PLU (Servitudes, Annexes sanitaires, Liste des emplacements réservés, Orientations d'aménagement et de programmation, ...).

3/ La ou les parcelles comprennent-elles sur tout ou partie des éléments de patrimoine ou de paysage à préserver? Il convient de se référer au plan de zonage et de vérifier la présence ou non d'éléments recensés présentant un intérêt patrimonial ou paysager. Des fiches associées sont disponibles pour garantir la préservation des éléments de patrimoine.

## SOMMAIRE

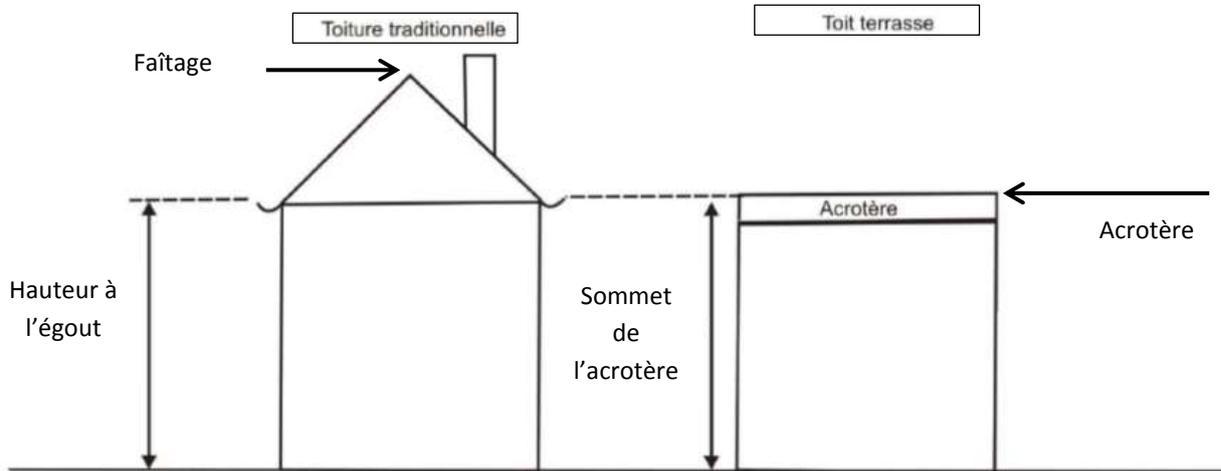
---

<b>DEFINITIONS</b>	page 4
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 8
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE UA	page 15
CHAPITRE 2 - ZONE UB	page 23
CHAPITRE 3 - ZONE UD	page 32
CHAPITRE 4 - ZONE UE	page 40
CHAPITRE 5 - ZONE UG	page 48
CHAPITRE 6 - ZONE UI	page 54
CHAPITRE 7 - ZONE UP	page 60
CHAPITRE 8 - ZONE UY	page 66
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE 1AU	page 73
CHAPITRE 2 - ZONE 2AU	page 82
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
CHAPITRE 1 - ZONE A	page 86
CHAPITRE 2 - ZONE N	page 93
<b>TITRE V - ANNEXES</b>	page 107
• LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES	
• LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	

## DEFINITIONS

### ACROTERE

L'acrotère est un petit muret qui étend verticalement une façade jusqu'au-dessus du niveau de la toiture.



### ALIGNEMENT

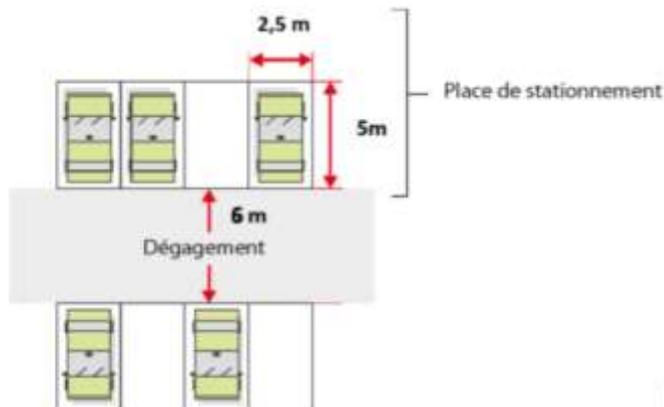
Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

### 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. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

### AIRE D'EVOLUTION DE STATIONNEMENT

L'aire d'évolution et le stationnement d'un véhicule nécessitent environ 25 m<sup>2</sup> : longueur 5 m / largeur 2,50 m / recul 6 m.



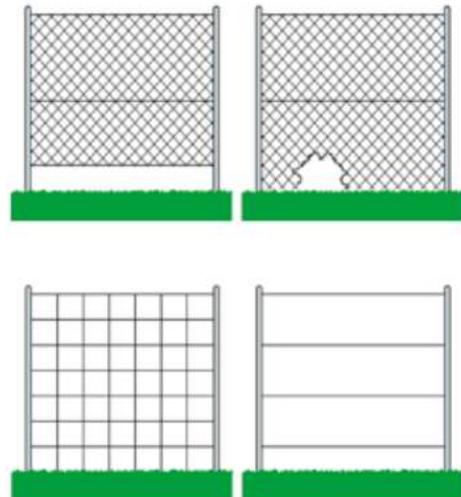
### BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture ayant pour objet le passage des personnes ou l'éclairage des locaux.

### **CLOTURE ET PASSAGE DE LA PETITE FAUNE**

Pour accomplir leur cycle de vie complet, les espèces animales sauvages ont besoin de se déplacer entre différents habitats.

Exemples de clôtures permettant le libre passage de la petite faune. Ces méthodes (espace ou trous au pied) peuvent également être appliquées aux murs et palissades



### **DENT CREUSE**

Dans ces centres urbains, on entend par dent creuse un terrain non bâti présentant les caractéristiques suivantes :

- il est situé entre deux terrains bâtis sur lesquels les constructions sont implantées à 5 mètres maximum des limites séparatives avec le terrain non bâti,
- la distance entre ces deux terrains bâtis n'excède pas 15 m (tel que repris dans le PPRN).

### **DEVANTURE**

Une devanture de commerce, restaurant, ..., est une façade comportant la vitrine du magasin et l'ornementation du mur qui l'encadre.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Le règlement de la zone détermine l'ordonnement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

### **EMPRISE FONCIERE**

L'emprise foncière correspond à la surface de terrains nécessaires à acquérir pour réaliser un projet, un équipement...

### **EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS**

La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées : elle recouvre les constructions destinés à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : elle recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale : elle recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant les établissements dédiés à l'action sociale.

### **EXTENSION**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **FAÇADE DE CONSTRUCTION**

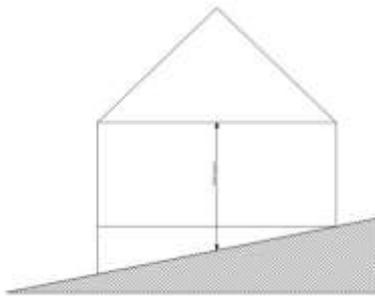
Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.

### **FAITAGE**

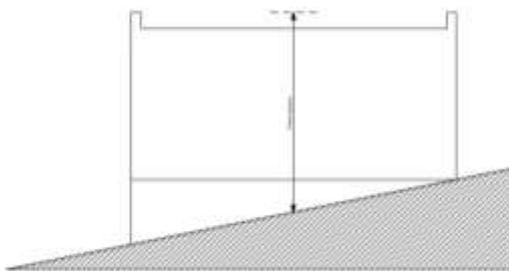
Le faitage est l'arrête supérieur de la toiture. C'est la jonction haute des pans de toiture. Il peut prendre plusieurs formes mais son but reste toujours le même : assurer l'étanchéité de la structure et solidifier l'ensemble de la couverture (cf. croquis de la définition de l'acrotère).

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sauf si le règlement de zone en dispose autrement, la hauteur des constructions est mesurée en façade principale, pignon inclus, à partir du point moyen du terrain d'assiette de la construction avant terrassement (terrain naturel avant travaux) jusqu'à l'acrotère ou à la ligne d'égout du toit. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.



| Point moyen à la ligne d'égout de toiture



| Point moyen à l'acrotère

### **LIMITES SEPARATIVES**

#### **Limites latérales :**

Limites qui séparent deux propriétés privées et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine.

#### **Limites de fonds de parcelles**

Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain la plus éloignée de celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **RETRAIT**

La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives s'applique en tout point du bâtiment.

### **UNITE FONCIERE**

Une unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

### **VOIE PUBLIQUE**

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.

### **VOIE PRIVEE**

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux.

**VOLUMETRIE** : Le règlement par zone peut évoquer un **volume principal** de construction (*ou une construction principale*) et des **volumes secondaires**. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel la construction peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT-LEU D'ESSERENT.

## **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

- 1) S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :**
  - les prescriptions des règlements de construction des lotissements et celles adoptées dans les permis de construire des groupes d'habitations,
  - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol faisant l'objet d'un document annexé au P.L.U,
  - le code du patrimoine,
  - l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - le plan de prévention des risques naturels,
  - les dispositions liées à la loi ELAN du 23 Novembre 2018 concernant le retrait et gonflement des argiles notamment celles liées au décret n°2019-495 du 22 mai 2019 au sujet de la réalisation d'études de sol et celles du décret n°2019-1223 du 25 Novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction.
  
- 2) Se superposent, en outre, tous les règlements techniques propres à chaque type d'occupation du sol et plus particulièrement :**
  - le droit de la construction,
  - le règlement sanitaire départemental,
  - la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, ainsi que les réglementations propres à l'exercice de certaines activités,
  - la législation sur les défrichements et les lotissements en zone boisée (articles L.311, L.312 et L. 431 du Code Forestier).
  - la législation sur les carrières.
  - les périmètres de protection des bâtiments d'élevage,
  - les périmètres de protection liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

La commune de SAINT-LEU D'ESSERENT est concernée par le PPRI Brenouille / Boran sur Oise. Les dispositions du PPRI, en vigueur, prévalent sur le présent règlement. Ce document est joint dans les servitudes d'utilité publique (cf. pièce 7 du PLU).

### **ARTICLE III - DIVISION DE TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

#### **1) Les zones urbaines (indicatif U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du règlement.**

Les zones urbaines circonscrivent les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Le P.L.U. de SAINT-LEU D'ESSERENT comporte HUIT zones urbaines :

- **ZONE UA** : Zone urbaine correspondant au centre-bourg, comprenant le cœur de ville historique de la ville autour de l'abbatiale et la polarité commerciale autour de la Place de la République ;
- **ZONE UB** : Zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines et mixité dans, l'implantation du bâti, dans son aspect, ...) ;
- **ZONE UD** : Zone urbaine à caractère résidentiel ;
- **ZONE UE** : Zone urbaine à vocation d'activités économiques ;
- **ZONE UG** : Zone urbaine à vocation d'activités touristiques ;
- **ZONE UI** : Zone urbaine à vocation d'activités industrielles ;
- **ZONE UP** : Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- **ZONE UY** : Zone urbaine à vocation d'activités ferroviaires.

**CINQ sous-secteurs** ont été créés :

- le secteur **UBa**, correspondant au hameau du Petit-Thérain, dans sa partie à vocation d'habitat,
- le secteur **UBr**, correspondant à la rue du Dernier Bourguignon, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain,
- le secteur **UDr**, correspondant au centre de loisirs et à une partie de la rue du 08 Mai 1945, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain,
- le secteur **UEa**, correspondant à une zone d'activité économique,
- le secteur **UEr**, correspondant à la zone d'activités des Longs Prés, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain.

#### **2) Les zones à urbaniser (indicatif AU) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.**

Dans le P.L.U. de SAINT-LEU D'ESSERENT, deux typologies de zones AU ont été définies :

- **ZONE 1AU** : Zone à urbaniser destinée à une urbanisation future réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble.

**Trois secteurs** ont été créés :

- le secteur **1AU, à vocation d'habitat**, correspondant au terrain situé au Nord du centre-bourg, rue du 19 mars 1962,
- le secteur **1AUm, à vocation mixte**, correspondant à la partie Ouest du centre-bourg, « Quartier des Trois Etangs »,
- le secteur **1AUe, à vocation économique**, correspondant à la friche de la sucrerie.

- **ZONE 2AU** : Zone à urbaniser, non équipée ou peu équipée, destinée à une urbanisation future réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble.

Deux secteurs ont été créés :

- le secteur **2AUe, à vocation économique**, urbanisable après modification du PLU : il se situe sur le plateau agricole en limite avec la commune de CRAMOISY,
- les secteurs **2AUh, à vocation d'habitat**, urbanisables après modification du PLU : ils correspondent à d'une part à des terrains situés dans le prolongement de l'écoquartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont » et d'autre part à des terrains situés en limite avec la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU au lieu-dit « Le Clos Ragait ».

### **3) Les zones agricoles (indicatif A) et les zones naturelles (indicatif N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement.**

#### **Les zones agricoles - ZONE A :**

Ce secteur reprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur ou tout autre article s'y substituant en cas modification du code de l'urbanisme.

UN secteur a été créé :

- le secteur **Ar**, correspondant à la partie Est du plateau où se situe la carrière souterraine du Couvent. Ce secteur est soumis à des risques d'effondrement.

#### **Les zones naturelles et forestières - ZONE N :**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (article R.151-24 du code de l'urbanisme actuellement en vigueur ou tout autre article s'y substituant en cas modification du code de l'urbanisme):

- 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 ou valoriser les ressources naturelles, dont les ressources du sol et sous-sol,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

SEPT secteurs ont été créés :

- le secteur **Nj** à vocation de jardins correspondant à l'espace situé entre le Bas-Mettemont et la rue d'Hardillière, à un secteur situé en lisière Sud du lotissement du Neuillet ainsi qu'à un espace accessible depuis la rue du Val,
- le secteur **Nf** correspondant à la rivière et aux berges de l'Oise,
- le secteur **Nc** correspondant à un espace occupé par des activités en lien avec la pierre au lieu-dit « Les Fourches »,
- le secteur **Ng** accueillant une activité de camping (« Campix ») au Nord/Est de la ville,
- le secteur **NL**, à vocation de loisirs correspondant à la base de loisirs, ainsi qu'à la zone verte voisine dite « de la Garenne » au lieu-dit « Les Sablons »,
- le secteur **Nr** correspondant au coteau qui longe la RD 92 ainsi qu'à un espace situé au Nord/Est de la ville où se situe la carrière souterrain des danses. Le secteur Nr est soumis à des risques d'effondrement,
- le secteur **Npv**, lié à des projets de production d'énergie solaire.

#### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

---

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

Lorsqu'il n'existe qu'une faible différence entre la situation du projet et la règle posée par le plan local d'urbanisme, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

#### **ARTICLE V - RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE**

---

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, est régie par plusieurs conditions :

- un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié,
- le P.L.U. ou le P.P.R.N. ne doivent pas comporter de dispositions contraires,
- la reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques, conformément au PPRN,
- la reconstruction doit respecter les proportions antérieures à sa destruction.

#### **ARTICLE VI - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (articles L.151-23, L.151-19 du code de l'urbanisme...)**

---

Les éléments de patrimoine protégés au titre de la loi paysage sont les suivants :

- le patrimoine architectural (façade de la sucrerie sur le quai et rue du peuple),
- les espaces boisés paysagers, les haies et alignement d'arbres.

Ces éléments ont été repérés comme étant constitutifs du paysage et de l'identité de SAINT-LEU D'ESSERENT. Leur suppression est donc interdite. Cependant, pour des besoins d'aménagement, de mise en valeur ou de restauration, des travaux visant à modifier ces éléments sont tolérés (abattage de quelques arbres dans un massif d'espaces boisés paysagers par exemple), sous réserve d'une déclaration de travaux et que les travaux n'aient pas pour objet de supprimer totalement les éléments protégés.

Afin de préserver les services écologiques rendus par les haies, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- entretien des haies entre janvier et mars afin de respecter les périodes de reproduction de la faune et de fructification des haies,
- ne pas intervenir tous les ans sur la même haie et répartir les travaux,
- favoriser le développement d'une haie large,
- maintenir une bande enherbée d'au moins 1 mètre au pied de la haie,
- renforcer les haies avec des essences fructifères le cas échéant et maintenir la présence du lierre commun qui est l'une des rares fructifications disponibles jusqu'à la fin de l'hiver et qui constitue donc une ressource importante pour les espèces frugivores,
- utiliser du matériel de coupe adapté et entretenu. La propreté du matériel est un élément important à respecter pour éviter la propagation des maladies et la dissémination d'espèces exotiques envahissantes,
- les gros travaux de recalibrage, rabattement, etc. ... sont interdits entre le 15 mars et le 15 août.

#### Article L.151-19 du code de l'urbanisme

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. 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.*

#### Article L.151-23 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.*

#### Article L.113-1 du code de l'urbanisme

*Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.*

Les articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-26, R.111-27 du code de l'urbanisme s'imposent en plus des règles du PLU.

### **ARTICLE VII - INSTRUCTION LOT PAR LOT**

---

Dans le cadre d'un lotissement, les différentes règles prescrites dans le règlement du PLU (implantation, hauteur, ...) seront applicables à chaque lot créé par cette division.

# **TITRE II**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Règlement de la zone UA

**Zone urbaine correspondant au centre-bourg, comprenant le cœur historique de la ville autour de l'abbatiale et la polarité commerciale autour de la Place de la République.**

**Caractère dominant** : Partie centrale de la ville qui présente des densités les plus importantes et où le bâti est le plus souvent implanté à l'alignement des voies.

**Vocation générale** : C'est une zone urbaine globalement multifonctionnelle, dans laquelle on retrouve de l'habitat, des services et des commerces.

La zone UA est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRi Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES UA 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation Agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	
Habitation		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>		
Commerces et activités de service		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> </ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> </ul>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>	

## **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UA :**

### **• Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

### **• Constructions et installations à usage commercial ou artisanal, les installations classées :**

Les constructions et installations à usage commercial ou artisanal sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soit mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

## **ARTICLE UA 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

Dans le cas d'une opération d'ensemble d'au moins 10 logements, 20% au minimum des logements devront être dédiés à du logement locatif aidé et/ou à de l'accession à coûts maîtrisés.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

## **ARTICLE UA 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur au faîtage :**

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

#### **Règle générale :**

- Les constructions principales : La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel 14 m au faîtage soit R+2+Combles ou R+3.
- Les constructions annexes et dépendances : La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 2,50 m à l'égout de toiture
- Les extensions : La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante agrandie.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur maximale des constructions principales est portée à 12 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en application de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Règle générale**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement, en partie ou en totalité.
- Les constructions principales seront implantées dans une bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue. Une extension, au-delà de 40 mètres, est autorisée pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU.

Est interdit au-delà de la bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue :

- le changement de destination d'un bâtiment en logement,
- la transformation d'une annexe en logement,
- la création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant.

Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains identifiés sur les plans de zonage par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), nécessitant des opérations d'aménagement d'ensemble.

**Dispositions particulières :**

D'autres dispositions peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'implanter une construction sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles ou sur la voie sur laquelle se fait l'accès,
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à l'habitation,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité),
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie.

Lorsqu'une construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement en totalité, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale (dans le respect de l'article 2.2.4 - Clôtures).

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

### **2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérale :
  - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait ne pourra pas être inférieur à 3 mètres minimum,
  - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 5 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

### **Règle générale :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- 
- 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.

- L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.
- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.  
En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc. ...).  
Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.
- L'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.
- Sont interdits :
  - toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
  - les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

- Sont interdits :
  - les imitations de matériaux tels que faux bois ou fausses pierres,
  - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ...,
  - l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints.
- Les éléments décoratifs de façade et les détails architecturaux traditionnels existants devront être conservés et mis en valeur.
- Lorsque les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être de ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.
- Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci doivent être de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

### **2.2.2 - LES TOITURES :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des toitures terrasse végétalisées, la pente des toitures ne doit pas être inférieure à 40° par rapport à l'horizontale.
- Pour les autres destinations autorisées ainsi que les annexes, les toitures doivent respecter un angle compris entre 20 et 40° par rapport à l'horizontale.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Cependant lorsqu'ils sont visibles de la voie publique qui dessert la construction, les panneaux devront être posés au nu du plan de couverture et présenter les tonalités rappelant les matériaux utilisés sur la construction concernée.
- L'aspect des matériaux de couverture des constructions d'habitation doit respecter le caractère traditionnel du centre-bourg : ardoises naturelles, tuiles plates ou tuiles mécaniques. Pour les autres constructions autorisées, l'utilisation de bardages métalliques est également autorisée en toiture.

### **2.2.3 - LES ANNEXES :**

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...

### **2.2.4 - LES CLÔTURES :**

- Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
- Les murs existants en pierre ou en briques doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.
- Les clôtures végétales seront de type haies bocagères et seront constituées d'essences régionales (cf. liste jointe en annexe).
- Les clôtures sur rue doivent être minérales et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale de 1,00 mètre surmontés d'une grille métallique. Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.
- En limites séparatives sont également autorisés : les treillages en bois et les haies vives, doublées ou non d'un grillage.
- Seules les clôtures en limites séparatives seront ajourées afin de laisser le libre passage à la circulation de la petite faune.
- Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

## **ARTICLE UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Règle générale :**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).
- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

### **Règle spécifique :**

- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UA 2.4 - LES DÉPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25m<sup>2</sup> y compris les aires d'évolution : au minimum 5 m de longueur, 2,30 de largeur et 6 m de dégagement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Pour toute division d'une parcelle en vue de réaliser une nouvelle habitation, une reconversion, une réhabilitation du bâti à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement, qu'il soit existant ou à créer.

**Règle spécifique :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- En cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce ou à usage de bureaux.
- Pour les établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements.
- Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Une place « visiteur » devra être créée par tranche de 5 logements.

**Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

**ARTICLE UA 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Cette disposition ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la

nature et de l'intensité du trafic. - Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3,50 m.

## **ARTICLE UA 3.2 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

### **3.2.3 - AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

## Règlement de la zone UB

**Zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines et mixité dans l'implantation du bâti, dans son aspect, ...).**

**Caractère dominant** : Parties bâties situées en marge du centre-bourg (secteurs de « faubourgs »).

**Vocation générale** : C'est une zone urbaine globalement multifonctionnelle, dans laquelle on retrouve de l'habitat, des services et des commerces.

De plus, la zone UB comprend :

- le secteur **UBa**, correspondant au hameau du Petit-Thérain, dans sa partie à vocation d'habitat,
- le secteur **UBr**, correspondant à la rue du Dernier Bourguignon, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain,

La zone UB est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRi Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES UB 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>
<b>Habitation</b>			<p><b><u>Dans le secteur UBr :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>
<b>Commerces et activités de service</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> </ul>	

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>	
--	--	--	---	--

### **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UB :**

#### **• Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

#### **• Constructions et installations à usage commercial ou artisanal, les installations classées :**

Les constructions et installations à usage commercial ou artisanal sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soit mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

#### **• Les exploitations agricoles :**

Les extensions des constructions et installations agricoles existantes sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU. Il en est de même pour les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.

#### **• Logement et hébergement :**

- Les constructions principales seront implantées dans une bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue. Une extension, au-delà des 40 mètres, est autorisée pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU.
- Est interdit au-delà d'une bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue :
  - le changement de destination d'un bâtiment en logement,
  - la transformation d'une annexe en logement,
  - la création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant.

#### **• Dans le secteur UBr :**

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes avant approbation du PLU à condition que celle-ci ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire. L'attention est attirée sur la nature du sol et les risques de mouvements de terrain associés. Les pétitionnaires sont invités à faire

procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que toute occupation du sol est possible et qu'elle ne s'accompagnera d'aucun désordre.

## **ARTICLE UB 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

- Dans le cas d'une opération d'ensemble d'au moins 10 logements, 20% au minimum des logements devront être dédiés à du logement locatif aidé et/ou à de l'accession à coûts maîtrisés.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

## **ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur au faîtage :**

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

#### **Règle générale :**

- Les constructions principales : La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel 11 m au faîtage soit R+1+Combles ou R+2.
- Les constructions annexes et dépendances : La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 2,50 m à l'égout de toiture
- Les extensions : La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante agrandie.

#### **Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur maximale des constructions principales est portée à 9 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en application de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **Règle générale**

- Les constructions seront implantées :
  - soit à l'alignement. Lorsqu'il s'agit d'implanter une construction sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles ou sur la voie sur laquelle se fait l'accès,
  - soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.
  
- Les constructions principales seront implantées dans une bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue. Une extension, au-delà des 40 mètres, est autorisée pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU.

Est interdit au-delà de la bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue :

- le changement de destination d'un bâtiment en logement,
- la transformation d'une annexe en logement,
- la création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant.

Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains identifiés sur les plans de zonage par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), nécessitant des opérations d'aménagement d'ensemble.

### **Dispositions particulières :**

D'autres dispositions peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agit d'implanter une construction sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles ou sur la voie sur laquelle se fait l'accès,
- lorsqu'il s'agit d'une annexe à l'habitation,
- lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante qui n'est pas à l'alignement ou dont l'extension à l'alignement n'est pas possible pour des raisons techniques ou architecturales,
- lorsqu'il s'agit de la réfection, l'adaptation ou le changement de destination d'une construction qui n'est pas à l'alignement (en partie ou en totalité),
- lorsque le projet concerne une construction qui ne peut pas être édifiée à l'alignement parce que la façade du terrain est déjà bâtie.

Lorsqu'une construction nouvelle n'est pas implantée à l'alignement en totalité, une continuité visuelle devra être conservée par l'édification en façade d'une clôture minérale (dans le respect de l'article 2.2.4 - Clôtures).

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

## **2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, de baie ou autre vue sur ces limites ;

- soit en retrait des limites séparatives latérale:

- pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait ne pourra pas être inférieur à 3 mètres,
- pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 5 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans la zone UB, à l'exception des secteurs UBa et UBr**

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.
- Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.
- L'emprise au sol des constructions d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Dans les secteurs UBa et UBr :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.
- Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UB 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

### **Règle générale :**

- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- 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.
- L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.
- Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect identique au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère.  
En particulier, toute restauration, réparation, adaptation ou extension d'une construction ancienne traditionnelle devra être réalisée en respectant l'emploi des matériaux locaux (pierre, brique, enduits anciens, etc. ...).  
Les deux règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour les vérandas.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.
- L'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.
- **Sont interdits :**
  - toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
  - les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

- Sont interdits :
  - les imitations de matériaux tels que faux bois,
  - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ...,
  - l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints.
- Les éléments décoratifs de façade et les détails architecturaux traditionnels existants devront être conservés et mis en valeur.
- Lorsque les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être de ton pierre, à l'exclusion du blanc pur. Les enduits « imitation fausse-pierre » sont autorisés.

- Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci doivent être de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

### **2.2.2 - LES ANNEXES :**

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...

### **2.2.3 - LES CLÔTURES :**

- Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires.
- La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
- Les murs existants en pierre ou en briques doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.
- Les clôtures végétales seront de type haies bocagères et seront constituées d'essences régionales (cf. liste jointe en annexe).
- Les clôtures sur rue doivent être minérales et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale de 1,00 mètre surmontés d'une grille métallique.
- Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.
- En limites séparatives sont également autorisés : les treillages en bois et les haies vives, doublées ou non d'un grillage.
- Les portails devront permettre un accès et passage minimum de 4 m de large.
- Les clôtures seront ajourées afin de laisser le libre passage à la circulation de la petite faune.
- Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

## **ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Règle générale :**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).
- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

### **Règle spécifique :**

- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UB 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25m<sup>2</sup> y compris les aires d'évolution : au minimum 5 m de longueur, 2,30 de largeur et 6 m de dégagement.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
- Pour toute division d'une parcelle en vue de réaliser une nouvelle habitation, une reconversion, une réhabilitation du bâti à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement, qu'il soit existant ou à créer.

### **Règle spécifique :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- En cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce.
- Pour les établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements.
- Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Une place « visiteur » devra être créée par tranche de 5 logements.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **ARTICLE UB 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité

(enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.

- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4 m pour les voies à sens unique et de 5,5 m pour les voies à double sens.

### **ARTICLE UB 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **3.2.2 ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

#### **3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

## Règlement de la zone UD

### Zone urbaine à caractère résidentiel.

**Caractère dominant** : Espaces situés en périphérie du centre-bourg et de ses faubourgs, principalement réalisés sous la forme de lotissements et d'opérations d'ensemble.

**Vocation générale** : C'est une zone urbaine résidentielle.

De plus, la zone UD comprend :

- un secteur **UDr**, correspondant au centre de loisirs et à une partie de la rue du 08 Mai 1945, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain.

La zone UD est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRI Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES UD 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière			• Exploitation forestière	• Exploitation agricole
Habitation			<b>Dans le secteur UDr :</b> • Logement • Hébergement	• Logement • Hébergement
	Commerces et activités de service		• Cinéma • Restauration • Artisanat et commerce de détail • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Commerce de gros • Hébergement hôtelier et touristique	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		• Bureau	• Centre de congrès et d'exposition • Entrepôt • Industrie	
Équipements d'intérêt collectif et services		• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	• Équipements sportifs • Salles d'art et de spectacles	

publics		publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	• Lieux de culte • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Autres équipements recevant du public	
---------	--	--	--	--

**Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UD :**

**• Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

**• Constructions et installations à usage commercial ou artisanal, les installations classées :**

Les constructions et installations à usage commercial ou artisanal sont autorisées à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soit mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

**• Les exploitations agricoles :**

Les extensions des constructions et installations agricoles existantes sont autorisées si elles sont liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU. Il en est de même pour les activités en relation avec la diversification de l'activité agricole.

**• Logement et hébergement :**

- Les constructions principales seront implantées dans une bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue. Une extension, au-delà des 40 mètres, est autorisée pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU.
- Est interdit au-delà d'une bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue :
  - le changement de destination d'un bâtiment en logement,
  - la transformation d'une annexe en logement,
  - la création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant.

**• Dans le secteur UDr :**

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes avant approbation du PLU à condition que celle-ci ne conduise pas à la création d'un logement supplémentaire.

L'attention est attirée sur la nature du sol et les risques de mouvements de terrain associés. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que toute occupation du sol est possible et qu'elle ne s'accompagnera d'aucun désordre.

## **ARTICLE UD 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

### **ARTICLE UD 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur au faîtage :**

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

##### **Règle générale :**

- **Les constructions principales** : La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser par rapport au terrain naturel 11 m au faîtage soit R+1+Combles ou R+2.
- **Les constructions annexes et dépendances** : La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 2,50 m à l'égout de toiture
- **Les extensions** : La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante agrandie.

##### **Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur maximale des constructions principales est portée à 9 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en application de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **2.1.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **Règle générale**

- Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.
- Les constructions principales seront implantées dans une bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue. Une extension, au-delà des 40 mètres, est autorisée pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU.

Est interdit au-delà de la bande de 40 mètres, à compter de l'alignement sur rue :

- le changement de destination d'un bâtiment en logement,
- la transformation d'une annexe en logement,
- la création d'un nouveau logement dans un bâtiment existant.

Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains identifiés sur les plans de zonage par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), nécessitant des opérations d'aménagement d'ensemble.

### **Dispositions particulières :**

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérale :
  - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
  - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 5 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dans la zone UD :**

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.
- Lorsque le pourcentage fixé ci-dessus ne permet pas d'obtenir, sur un terrain déjà bâti, une emprise de 150 m<sup>2</sup>, le pourcentage applicable dans ce cas est celui qui permet l'obtention de cette surface.
- L'emprise au sol des constructions d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

##### **Dans les secteurs UDr :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain.
- Cette disposition ci-dessus ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### **ARTICLE UD 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

##### **Règle générale :**

- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- 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.
- L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

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

Cette règle ci-dessus ne s'applique pas pour les vérandas.

- Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.
- L'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.
- Sont interdits :
  - toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
  - les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

- Sont interdits :
  - les imitations de matériaux tels que faux bois,
  - l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ...,
  - l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints.
- Les éléments décoratifs de façade et les détails architecturaux traditionnels existants devront être conservés et mis en valeur.
- Lorsque les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être de ton pierre, à l'exclusion du blanc pur. Les enduits « imitation fausse-pierre » sont autorisés.
- Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci doivent être de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

### **2.2.2 - LES ANNEXES :**

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...

### **2.2.3 - LES CLÔTURES :**

- Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires : elles seront soit minérales, soit végétales. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.
- Les murs existants en pierre ou en briques doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, à une construction nouvelle (portail, porte, ...) ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.
- Les clôtures végétales seront de type haies bocagères et seront constituées d'essences régionales (cf. liste jointe en annexe).
- Les clôtures sur rue doivent être minérales et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale de 1,00 mètre surmontés d'une grille métallique.
- Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.
- En limites séparatives sont également autorisés : les treillages en bois et les haies vives, doublées ou non d'un grillage.
- Les portails devront permettre un accès et passage minimum de 4 m de large.
- Les clôtures seront ajourées afin de laisser le libre passage à la circulation de la petite faune.
- Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

## **ARTICLE UD 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Règle générale :**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).
- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

### **Règle spécifique :**

- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

## **ARTICLE UD 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25m<sup>2</sup> y compris les aires d'évolution : au minimum 5 m de longueur, 2,30 de largeur et 6 m de dégagement.
- Pour toute division d'une parcelle en vue de réaliser une nouvelle habitation, une reconversion, une réhabilitation du bâti à usage d'habitation, il sera exigé deux places de stationnement par logement, qu'il soit existant ou à créer.

### **Règle spécifique :**

#### **Dans la zone UD :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- En cas de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements.
- Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Une place « visiteur » devra être créée par tranche de 5 logements.

### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

#### **ARTICLE UD 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4 m pour les voies à sens unique et de 5,5 m pour les voies à double sens.

#### **ARTICLE UD 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

##### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

###### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

###### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

##### **3.2.3 - AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

## Règlement de la zone UE

### Zone urbaine à vocation d'activités économiques.

**Caractère dominant** : Espaces à vocation économique situés en entrée de commune : entrée Est et zone artisanale des « Longs Prés ».

**Vocation générale** : C'est une zone urbaine économique.

De plus, la zone UE comprend :

- un secteur **UEa**, correspondant à une zone d'activité économique,
- un secteur **UEr**, secteur soumis à des risques de mouvements de terrain.

La zone UE est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRi Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES UE 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UE :

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
Habitation			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>
Commerces et activités de service		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> <li>• Entrepôt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Industrie</li> </ul>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement,</li> </ul>	

		administrations publiques ou et assimilés	de santé et d'action sociale <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> </ul>	
--	--	---	---	--

**Dans la zone UEa :**

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> <li>• Entrepôt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Industrie</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> </ul>	

**Dans la zone UEr :**

<b>Destinations des constructions autorisées</b>	<b>Destinations des constructions interdites</b>	<b>Sous-destinations autorisées</b>	<b>Sous-destinations interdites</b>	<b>Sous-destinations autorisées sous conditions</b>
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
	<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrepôt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Industrie</li> <li>• Bureau</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	

## **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UE :**

### **• Logement :**

Le logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans l'unité foncière, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

### **• Constructions et installations à usage commercial ou artisanal, les installations classées :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soit mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
- que cela n'aggrave pas l'impact sur les logements existants.

### **• Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

## **ARTICLE UE 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

Non réglementé.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

## **ARTICLE UE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur au faîtage :**

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

#### **Règle générale :**

- Les constructions principales : La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage ou acrotère.
- Les constructions annexes et dépendances : La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 5 m à l'égout de toiture
- Les extensions : La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante agrandie.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- des dépassements de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc. ...
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Règle générale**

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**Dispositions particulières :**

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieure aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

**2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives : ce retrait sera au minimum de 5 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions et leurs annexes ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain.
- Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations, projets liés aux énergies renouvelables) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### **ARTICLE UE 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

##### **Règle générale :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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.

##### **Sont interdits :**

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

##### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ...

##### **2.2.2 - LES ANNEXES :**

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...

##### **2.2.3 - LES CLÔTURES :**

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur. Les clôtures seront ajourées afin de laisser le libre passage à la circulation de la petite faune.

Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

## **ARTICLE UE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Règle générale :**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).
- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.
- Les aires de stockage doivent être bordées d'alignements végétaux.

## **ARTICLE UE 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25m<sup>2</sup> y compris les aires d'évolution : au minimum 5 m de longueur, 2,30 de largeur et 6 m de dégagement.

### **Règle spécifique :**

- Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions à usage de commerce.
- Pour les établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements.
- Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **ARTICLE UE 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.
- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4 m pour les voies à sens unique et de 5,5 m pour les voies à double sens.

### **ARTICLE UE 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **3.2.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **3.2.2 ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

#### **3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

## Règlement de la zone UG

### Zone urbaine à vocation d'activité touristique.

**Caractère dominant** : Zone accueillant une activité de camping dans la partie Ouest du territoire, en limite d'urbanisation de la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU.

**Vocation générale** : C'est une zone urbaine économique.

La zone UG est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRi Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES UG 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
Habitation			• Hébergement	• Logement
Commerces et activités de service		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Restauration</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> </ul>	• Bureau
Équipements d'intérêt collectif et services publics		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>	• Équipements sportifs

## **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UG :**

### **• Logement :**

Le logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

### **• Bureau :**

Les constructions à usage de bureaux ou de commerce qui constituent le complément des établissements admis dans la zone.

### **• Constructions et installations à usage commercial ou artisanal, les installations classées :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soit mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

### **• Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

### **• Les équipements sportifs :**

Les équipements sportifs de loisirs (boulodrome, piscine aérienne et couverte, city stade, ..., qui constituent le complément des établissements admis dans la zone.

## **ARTICLE UG 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

Non réglementé.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

## **ARTICLE UG 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1.1 DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Définition de la hauteur au faîtage :**

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

**Règle générale :**

- **Les constructions principales** : La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage ou acrotère.
- **Les constructions annexes et dépendances** : La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 2,50 m à l'égout de toiture
- **Les extensions** : La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante agrandie.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- Des dépassements de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc. ...
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Règle générale**

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**Dispositions particulières :**

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

**2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérale : ce retrait sera au minimum de 3 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UG 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

#### **Règle générale :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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.

#### **Sont interdits :**

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

#### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ...

#### **2.2.2 - LES ANNEXES :**

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...

#### **2.2.3 - LES CLÔTURES :**

Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur. Les clôtures seront ajourées afin de laisser le libre passage à la circulation de la petite faune.

**Sont interdites :** les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

## **ARTICLE UG 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Règle générale :**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).
- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

## **ARTICLE UG 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25m<sup>2</sup> y compris les aires d'évolution : au minimum 5 m de longueur, 2,30 de largeur et 6 m de dégagement.

### **Règle spécifique :**

- Pour les terrains de camping et de caravanning, 1 place de stationnement doit être prévu par emplacement.
- Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues.
- Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **ARTICLE UG 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## **ARTICLE UG 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

### **3.2.3 - AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

## Règlement de la zone UI

### Zone urbaine à vocation d'activités industrielles.

**Caractère dominant** : Zone couvrant la zone industrielle du Renoir ainsi que les espaces à vocation économique situés à l'extrémité Nord du territoire communal en limite avec la commune de MONTATAIRE.

**Vocation générale** : C'est une zone urbaine économique.

La zone UI est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRi Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES UI 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
Habitation			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>
	Commerces et activités de service		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Restauration</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des</li> </ul>	

			administrations publiques et assimilés	
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>	

**Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UI :**

**• Logement :**

Le logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

**• Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

**ARTICLE UI 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

**Dispositions relatives à la mixité sociale**

Non réglementé.

**Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

**ARTICLE UI 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

**2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition de la hauteur au faîtage :**

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

**Règle générale :**

- Les constructions principales : La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage ou acrotère.
- Les constructions annexes et dépendances : La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 5 m à l'égout de toiture
- Les extensions : La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante agrandie.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- Des dépassements de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc. ...
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**Règle générale**

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**Dispositions particulières :**

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieur aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

**2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées en retrait des limites séparatives : ce retrait sera au minimum de 5 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### **2.1.4 - 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 5 mètres.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **2.1.5 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 75% de la surface totale du terrain.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UI 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

##### **Règle générale :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

##### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ...

##### **2.2.2 - LES CLÔTURES :**

- Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.
- Les clôtures seront ajourées afin de laisser le libre passage à la circulation de la petite faune.
- Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

#### **ARTICLE UI 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **Règle générale :**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).

- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.
- Les aires de stockage doivent être bordées d'alignements végétaux.

## **ARTICLE UI 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25m<sup>2</sup> y compris les aires d'évolution : au minimum 5 m de longueur, 2,30 de largeur et 6 m de dégagement.

### **Règle spécifique :**

- Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements à usage d'activités industrielles ou artisanales : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements à usage d'entrepôts liés à la logistique : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
- A ces espaces, doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues.
- Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **ARTICLE UI 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## **ARTICLE UI 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

### **3.2.3 - AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

## Règlement de la zone UP

### Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Caractère dominant** : Zone couvrant les pôles d'équipements scolaire et sportifs situés Avenue Jules Ferry et Avenue de la Commune de Paris ainsi que le stade Thierry Doret.

**Vocation générale** : C'est une zone urbaine d'équipements publics.

La zone UP est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRi Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES UP 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	Exploitation agricole et forestière		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
Habitation			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>
	Commerces et activités de service		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Restauration</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Bureau</li> <li>• Industrie</li> <li>• Entrepôt</li> </ul>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> </ul>	

		<ul style="list-style-type: none"><li>• Équipements sportifs</li><li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li></ul>		
--	--	---	--	--

### **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UP :**

#### **• Logement :**

Le logement destiné aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone, à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées.

#### **• Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

### **ARTICLE UP 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

#### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

Non réglementé.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

### **ARTICLE UP 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur au faîtage :**

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

##### **Règle générale :**

- Les constructions principales : La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage ou acrotère.
- Les constructions annexes et dépendances : La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 5 m à l'égout de toiture
- Les extensions : La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante agrandie.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- Des dépassements de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc. ...
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES****Règle générale**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**Dispositions particulières :**

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieur aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

**2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérale : ce retrait sera au minimum de 3 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

#### **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UP 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

##### **Règle générale :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

##### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ...

##### **2.2.2 - LES CLÔTURES :**

- Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.
- Les clôtures seront ajourées afin de laisser le libre passage à la circulation de la petite faune.
- Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

#### **ARTICLE UP 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **Règle générale :**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).
- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

## **ARTICLE UP 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25m<sup>2</sup> y compris les aires d'évolution : au minimum 5 m de longueur, 2,30 de largeur et 6 m de dégagement.

### **Règle spécifique :**

- Pour les établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- A ces espaces, doivent s'ajouter ceux à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.
- Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues.
- Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **ARTICLE UP 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **ARTICLE UP 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

### **3.2.3 - AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

## Règlement de la zone UY

### Zone urbaine à vocation d'activités ferroviaires.

**Caractère dominant** : Zone correspondant à la plate-forme ferroviaire située au Nord/Est du territoire communal ainsi qu'au tracé de la ligne de chemin de fer et ses équipements tels que la gare.

**Vocation générale** : C'est une zone urbaine économique.

La zone UY est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRi Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES UY 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
	<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Restauration</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> <li>• Entrepôt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Industrie</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> </ul>	
--	--	--	---	--

**Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone UY :**

- Les constructions ou installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

• **Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

**ARTICLE UY 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

**Dispositions relatives à la mixité sociale**

Non réglementé.

**Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

**ARTICLE UY 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

**2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Définition de la hauteur au faîtage :**

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

**Règle générale :**

- Les constructions principales : La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage ou acrotère.
- Les constructions annexes et dépendances : La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 5 m à l'égout de toiture
- Les extensions : La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante agrandie.

**Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.

- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- Des dépassements de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc. ...
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Règle générale**

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

#### **Dispositions particulières :**

- Un recul différent peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont l'implantation est inférieure ou supérieur aux règles d'implantation imposées, toute extension peut conserver cette implantation sans l'aggraver.
- Un recul différent peut être autorisé pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### **2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérale : ce retrait sera au minimum de 5 mètres.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

### **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UY 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

#### **Règle générale :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

#### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ...

#### **2.2.2 - LES CLÔTURES :**

- Lorsque les clôtures sont constituées de grillages, ceux-ci doivent être composés de panneaux soudés galvanisés à maille carrée ou rectangulaire, montés sur des potelets en fer de même couleur.
- Les clôtures seront ajourées afin de laisser le libre passage à la circulation de la petite faune.
- Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

### **ARTICLE UY 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Règle générale :**

- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).
- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.
- Les aires de stockage doivent être bordées d'alignements végétaux.

## **ARTICLE UY 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25m<sup>2</sup> y compris les aires d'évolution : au minimum 5 m de longueur, 2,30 de largeur et 6 m de dégagement.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **ARTICLE UY 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

### **ARTICLE UY 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

**3.2.3 - AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## Règlement de la zone 1AU

**Zone à urbaniser destinée à une urbanisation future réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble. Dans les zones AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.**

**Caractère dominant** : Espaces à urbaniser situés en périphérie du centre-bourg et de ses faubourgs.

**Vocation générale** : C'est une zone à urbaniser à court terme.

La zone 1AU a été divisée en secteurs pour répondre au projet d'aménagement et de développement durables (vocation des secteurs et temporalités des projets) :

- le secteur **1AU, à vocation d'habitat**, correspondant au terrain situé au Nord du centre-bourg, rue du 19 mars 1962,
- le secteur **1AUm, à vocation mixte**, correspondant à la partie Ouest du centre-bourg, « Quartier des Trois Etangs »,
- le secteur **1AUe, à vocation économique**, correspondant à la friche de la sucrerie.

La zone 1AU est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRi Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES 1AU 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

**Dans le secteur 1AU, à vocation d'habitat :**

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>		
	<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> </ul>	

**Dans le secteur 1AUm, à vocation mixte :**

<b>Destinations des constructions autorisées</b>	<b>Destinations des constructions interdites</b>	<b>Sous-destinations autorisées</b>	<b>Sous-destinations interdites</b>	<b>Sous-destinations autorisées sous conditions</b>
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>		
<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Salles d'art et de</li> </ul>	

<b>et services publics</b>		des administrations publiques et assimilés <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	spectacles <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Lieux de culte</li> </ul>	
----------------------------	--	--	--	--

**Dans le secteur 1AUe, à vocation économique :**

<b>Destinations des constructions autorisées</b>	<b>Destinations des constructions interdites</b>	<b>Sous-destinations autorisées</b>	<b>Sous-destinations interdites</b>	<b>Sous-destinations autorisées sous conditions</b>
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> <li>• Hébergement</li> </ul>	
<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> <li>• Entrepôt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Industrie</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Lieux de culte</li> </ul>	

## **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone 1AU :**

Dans le secteur **1AUm**,

- **Constructions et installations à usage commercial ou artisanal, les installations classées :**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- que soit mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- que cela n'aggrave pas l'impact sur les logements existants.

Dans le secteur **1AUe**,

- **Entrepôts et Industrie :**

Les entrepôts et les activités industrielles sont autorisés à condition d'être en cohérence avec les entreprises présentes et situées à proximité de la zone. Les locaux de stockage sont autorisés pour les activités autorisées dans la zone.

### **ARTICLE 1AU 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

#### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

Cf. OAP.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

### **ARTICLE 1AU 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Définition de la hauteur au faîtage :**

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

##### **Règle générale :**

- **Les constructions principales** : La hauteur maximale des constructions autorisées dans les zones 1AU et 1AUm ne peut dépasser par rapport au terrain naturel 12 m au faîtage soit R+1+Combles. La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone 1AUe ne peut dépasser par rapport au terrain naturel 10 m au faîtage.
- **Les constructions annexes et dépendances** : La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 2,50 m à l'égout de toiture ou acrotère.
- **Les extensions** : La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante agrandie.

**Dispositions particulières :**

- La hauteur maximale des constructions principales est portée à 8 m à l'acrotère pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive, en application de l'article L.151-28(3°) du Code de l'Urbanisme.
- L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

**Règle générale**

Les constructions seront implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**Dispositions particulières :**

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

**2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Dans les zones 1AU et 1AUm, les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives latérales, à condition qu'elles ne comportent pas de balcon, de terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, de baie ou autre vue sur ces limites ;
- soit en retrait des limites séparatives latérale :
  - pour les parties de construction ne comportant pas de balcon, terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre, baie ou ne créant pas de vues directes, ce retrait ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.
  - pour les parties de constructions comportant au moins un balcon, une terrasse d'une hauteur supérieure à 0,60 m, une baie ou créant des vues directes, ce retrait sera au minimum de 5 mètres.

Dans la zone 1AUe, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives : ce retrait sera au minimum de 5 mètres.

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

**2.1.4 - 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 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone 1AU, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

Dans la zone 1AUm, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

Dans la zone 1AUe, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions n'est pas réglementée.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

#### **Règle générale :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

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.

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Cette règle ci-dessus ne s'applique pas pour les vérandas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, il convient de rechercher une cohérence dans les partis pris architecturaux.

L'ensemble des dispositions évoquées ci-dessus ne font pas obstacle à la conception d'une architecture de facture moderne de qualité, dans la mesure où la construction répond aux critères d'insertion dans le site.

#### **Sont interdits :**

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications,
- les sous-sols enterrés, les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou un radier.

### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois,
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : parpaings, béton, enduit ciment gris, carreaux de plâtre, agglomérés, ...,
- l'emploi en façade de bardages métalliques peints ou non peints.

Lorsque les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être de ton pierre, à l'exclusion du blanc pur. Les enduits « imitation fausse-pierre » sont autorisés. Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci doivent être de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

### **2.2.2 - LES ANNEXES :**

Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...

### **2.2.3 - LES CLÔTURES :**

Les clôtures sur rue ou tout autre espace public sont obligatoires : elles seront soit minérales, soit végétales. La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas 1,80 m.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères et seront constituées d'essences régionales (cf. liste jointe en annexe).

En cas de clôture sur rue minérale, elle sera constituée soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale de 1,00 mètre surmontés d'une grille métallique.

Les murs et murets seront traités en harmonie avec les façades des constructions.

En limites séparatives sont également autorisés : les treillages en bois et les haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Les clôtures seront ajourées afin de laisser le libre passage à la circulation de la petite faune.

Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

## **ARTICLE 1AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Règle générale :**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).
- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).
- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

### **Règle spécifique :**

- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AU 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 25m<sup>2</sup> y compris les aires d'évolution : au minimum 5 m de longueur, 2,30 de largeur et 6 m de dégagement.

### **Règle spécifique :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements recevant du public : il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des aires de stationnement nécessaires aux vélos doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements.
- Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisé devra être aménagé avec une surface minimum de 5 m<sup>2</sup> sauf pour les constructions existantes et/ou dans le cas d'impossibilité technique ou architecturale.
- Pour les aires de stationnement de plus de 5 places, au moins la moitié (50 %) des places réalisées devra être conçue pour rester perméable afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
- Dans les zones 1AU et 1AUm, une place « visiteur » devra être créée par tranche de 5 logements.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **ARTICLE 1AU 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

- En cas de création d'une ou plusieurs voies, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

- L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 m. Par ailleurs, la largeur minimale de la chaussée est de 4 m pour les voies à sens unique et de 5,50 m pour les voies à double sens.

## **ARTICLE 1AU 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

### **3.2.3 - AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

## Règlement de la zone 2AU

**Zone à urbaniser, non équipée ou peu équipée, destinée à une urbanisation future réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement d'ensemble. Dans les zones 2AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.**

**Caractère dominant** : Espaces à urbaniser situés en périphérie du centre-bourg et de ses faubourgs. Il s'agit d'espaces non aménagés, en friches, cultivés ou non, à proximité immédiate de la trame urbaine et disposant de conditions satisfaisantes pour les relier aux espaces urbanisés existants.

**Vocation générale** : Ce sont des espaces ciblés pour accueillir le développement futur de l'urbanisation à dominante d'habitat, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**Ces espaces seront ouverts à l'urbanisation après modification du PLU.**

La zone 2AU a été divisée en secteurs pour répondre au projet d'aménagement et de développement durables (vocation des secteurs et temporalités des projets) :

- le secteur **2AUe, à vocation économique**, urbanisable après modification du PLU : il se situe sur le plateau agricole en limite avec la commune de CRAMOISY,
- les secteurs **2AUh, à vocation d'habitat**, urbanisables après modification du PLU : ils correspondent à d'une part à des terrains situés dans le prolongement de l'écoquartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont » et d'autre part à des terrains situés en limite avec la commune de VILLERS-SOUS-SAINT-LEU au lieu-dit « Le Clos Ragait ».

Des orientations d'aménagement et de programmation sont à respecter (cf. pièce n°5 du PLU).

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES 2AU 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs 2AUe et 2AUh :

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation agricole</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
	<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Restauration</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureau</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Équipements sportifs</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> </ul>	

### **ARTICLE 2AU 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Non réglementé.

#### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

Non réglementé.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

### **ARTICLE 2AU 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Non réglementé.

#### **2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Non réglementé.

#### **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

#### **Règle générale :**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

### **ARTICLE 2AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **ARTICLE 2AU 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Non réglementé.

#### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

Non réglementé.

#### **3.2.3 - AUTRES RÉSEAUX :**

Non réglementé.

# **TITRE IV**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**

## Règlement de la zone A

### Zone à vocation agricole.

**Caractère dominant** : Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

**Vocation générale** : Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions le changement de destination et l'extension des habitations existantes.

**UN secteur** a été créé :

- le secteur **Ar**, correspondant à la partie Est du plateau où se situe la carrière souterraine du Couvent. Ce secteur est soumis à des risques d'effondrement.

La zone A est soumise aux dispositions propres à la zone, sous réserve du respect du PPRi Vallées de l'Oise et de l'Aisne.

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES A 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation Agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>		
Habitation			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>
Commerces et activités de service			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> </ul>
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Bureau</li> </ul>	
Équipements d'intérêt collectif et services publics		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> </ul>	
--	--	--	---	--

**Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone A :**

**• Logements nouveaux :**

La création d'une habitation est autorisée lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié.

**• Logements existants :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes de petite taille, accolés ou non à l'habitation, sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisée une augmentation de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Les extensions ou annexes devront être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 m maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).

**• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**• Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

**• Dans le secteur Ar :**

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.

L'attention est attirée sur la nature du sol et les risques de mouvements de terrain associés. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que toute occupation du sol est possible et qu'elle ne s'accompagnera d'aucun désordre.

**• Le commerce de détail :**

Les constructions et installations à vocation de commerce de détail sont autorisées sous condition de la présence d'une activité déjà existante à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE A 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

### **Dispositions relatives à la mixité sociale**

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

## **ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Règle générale :**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

- Les constructions agricoles :

La hauteur des constructions, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

- L'évolution des constructions d'habitation existantes et les nouvelles habitations liées à une exploitation agricole :

- La hauteur des constructions d'habitations, mesurée depuis le terrain naturel initial de la propriété, hors affouillement ou exhaussement, ne doit pas excéder : 8 m au faîtage, soit R+Combles ou R+1.
- La hauteur des extensions de constructions existantes ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des constructions annexes et dépendances ne peut dépasser 2,50 m à l'égout de toiture.

#### **Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.

## **2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **Règle générale**

- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 20 m de l'emprise de la RD 12.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des autres emprises publiques.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension de constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.
- Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.
- Une marge minimale de 20 m est exigée pour les constructions édifiées sur des terrains jouxtant les zones U ou AU.

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

## **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les bâtiments agricoles.
- Pour les habitations existantes, l'emprise au sol des extensions ne devra pas dépasser 30% maximum de la surface de plancher et de l'emprise au sol existante, dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

**Règle générale :**

- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.
- L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liée aux activités autorisées, est interdite.
- 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.

**2.2.1 - LES FAÇADES :**

- Sont interdits :

Lorsque les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être de ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.

Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci doivent être de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

**2.2.2 - LES ANNEXES :**

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...

**2.2.3 - LES CLÔTURES :**

- Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.
- Tout grillage doit être doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.
- Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales (cf. Liste en annexe) et éventuellement doublées d'un grillage à maille large pouvant laisser librement circuler la petite faune.
- Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

**ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS****Règle générale :**

Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).

L'emploi du thuya est interdit.

**Règle spécifique :**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

## **ARTICLE A 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

## **ARTICLE A 3.1 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## **ARTICLE A 3.2 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction à usage d'activités doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers conformément à la législation en vigueur.

### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

**Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d’assiette de l’opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l’opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s’applique pas en cas d’impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

**3.2.3 - AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu’en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu’à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

## Règlement de la zone N

### Zone naturelle inconstructible.

**Caractère dominant** : Il s'agit de secteurs équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

**Vocation générale** : C'est une zone qui joue un rôle dans le fonctionnement écologique du territoire et qui contribue au caractère rural du territoire.

De plus, la zone N comprend :

- le secteur **Nj** à vocation de jardins correspondant à l'espace situé entre le Bas-Mettemont et la rue d'Hardillière, à un secteur situé en lisière Sud du lotissement du Neuillet ainsi qu'à un espace accessible depuis la rue du Val,
- le secteur **Nf** correspondant à la rivière et aux berges de l'Oise,
- le secteur **Nc** correspondant à un espace occupé par des activités en lien avec la pierre au lieu-dit « Les Fourches »,
- le secteur **Ng** accueillant une activité de camping (« Campix ») au Nord/Est de la ville,
- le secteur **NL**, à vocation de loisirs correspondant à la base de loisirs, ainsi qu'à la zone verte voisine dite « de la Garenne » au lieu-dit « Les Sablons »,
- le secteur **Nr** correspondant au coteau qui longe la RD 92 ainsi qu'à un espace situé au Nord/Est de la ville où se situe la carrière souterrain des danses. Le secteur Nr est soumis à des risques d'effondrement,
- le secteur **Npv**, lié à des projets de production d'énergie solaire.

### Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### ARTICLES N 1.1 ET 1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans la zone N :

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole et forestière		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> <li>• Exploitation Agricole</li> </ul>		
Habitation			• Hébergement	• Logement
Commerces et activités de service			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>
Autres activités des secteurs			• Centre de congrès et	• Bureau

<b>secondaire ou tertiaire</b>			d'exposition • Entrepôt • Industrie	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>

**Dans la zone Nc :**

<b>Destinations des constructions autorisées</b>	<b>Destinations des constructions interdites</b>	<b>Sous-destinations autorisées</b>	<b>Sous-destinations interdites</b>	<b>Sous-destinations autorisées sous conditions</b>
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation Agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Bureau</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public</li> </ul>	

<b>et services publics</b>		industriels des administrations publiques ou et assimilés	des administrations publiques et assimilés <ul style="list-style-type: none"> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>	
----------------------------	--	---	--	--

**Dans la zone Nf :**

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation Agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
	<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> </ul>	
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Bureau</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> </ul>	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>	
--	--	--	---	--

**Dans la zone Ng :**

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation Agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>
<b>Commerces et activités de service</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Bureau</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>	

**Dans la zone Nj :**

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
<b>Exploitation agricole et forestière</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation Agricole</li> </ul>
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
<b>Commerces et activités de service</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>	
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Bureau</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>	

**Dans la zone NL :**

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation Agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
<b>Commerces et activités de service</b>			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul>
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Bureau</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>	

**Dans la zone Npv :**

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation Agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
	<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul> </li> </ul>	
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Bureau</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>	

**Dans la zone Nr :**

Destinations des constructions autorisées	Destinations des constructions interdites	Sous-destinations autorisées	Sous-destinations interdites	Sous-destinations autorisées sous conditions
	<b>Exploitation agricole et forestière</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation Agricole</li> <li>• Exploitation forestière</li> </ul>	
	<b>Habitation</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement</li> <li>• Logement</li> </ul>	
	<b>Commerces et activités de service</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cinéma</li> <li>• Commerce de gros</li> <li>• Artisanat et commerce de détail</li> <li>• Restauration</li> <li>• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul> </li> </ul>	
	<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Centre de congrès et d'exposition</li> <li>• Entrepôt</li> <li>• Industrie</li> <li>• Bureau</li> </ul>	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</li> <li>• Salles d'art et de spectacles</li> <li>• Autres équipements recevant du public</li> <li>• Lieux de culte</li> <li>• Équipements sportifs</li> </ul>	

## **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone N :**

### **• Logements nouveaux :**

La création d'une habitation est autorisée lorsqu'il s'agit d'un logement de fonction justifié par la nécessité d'une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation et qu'il n'existe pas déjà au sein de l'exploitation un bâtiment qui aurait pu répondre à ce besoin. Le logement de fonction doit alors être implanté à proximité immédiate du lieu de production qui justifie sa nécessité et être conçu pour fonctionner durablement avec les bâtiments d'exploitation auxquels il est lié.

### **• Logements existants :**

Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes de petite taille, accolés ou non à l'habitation, sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies à l'article 2.1.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisée une augmentation de 30 % maximum par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, utilisable en une ou plusieurs fois. Les extensions ou annexes devront être implantées à l'intérieur d'un rayon de 30 m maximum autour de la construction principale à usage d'habitation (rayon défini à partir de tout point de cette construction).

### **• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **• Divers :**

La réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

La reconstruction après sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU.

### **• Les aires de stationnement.**

#### **• Dans le secteur Nc :**

L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions fixées par l'arrêté d'autorisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux carrières autorisées.

Les constructions ou installations liées aux activités d'extraction autorisées (valorisation et transformation des résidus d'extraction de la pierre calcaire).

Les exploitations de matériaux extérieurs et les activités connexes (criblage, concassage, ...).

Les affouillements et exhaussements du sol visés au code de l'urbanisme.

Les constructions ou installations en lien avec les activités existantes avant l'entrée en vigueur du PLU (marbrerie, activité en lien avec la pierre, ...).

#### **• Dans le secteur Nf :**

Les installations en lien avec la voie fluviale. Les affouillements et exhaussements du sol visés au code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement.

• **Dans le secteur Ng :**

Les constructions ou installations en lien avec une activité de camping-caravaning.

• **Dans le secteur Nj :**

Les abris de jardin dont l'emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.

Les constructions ou installations publiques liées à la gestion des jardins familiaux.

• **Dans le secteur NL :**

Les constructions ou installations à usage de loisirs, y compris les parcs animaliers.

Les aires de stationnement.

• **Dans le secteur Npv :**

Les locaux techniques nécessaires au bon fonctionnement du parc photovoltaïque.

Les affouillements et exhaussements de sol.

Les installations classées pour la protection de l'environnement.

• **Dans le secteur Nr :**

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.

L'attention est attirée sur la nature du sol et les risques de mouvements de terrain associés. Les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer que toute occupation du sol est possible et qu'elle ne s'accompagnera d'aucun désordre.

• **Exploitations forestières :**

Les constructions et installations, y compris les installations classées, nécessaires et liées à l'exploitation forestière sont autorisées lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

• **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et/ou assimilés :**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (exemple : électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales,...), sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**ARTICLE N 1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle**

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

**Dispositions relatives à la mixité sociale**

Il n'y a pas de dispositions particulières définies.

## **Sous-section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères**

### **ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **2.1.1 - DISPOSITIONS RELATIVES À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **Règle générale :**

Les hauteurs dont il est question ci-dessous ne comportent pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, etc.

La hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

##### **Dispositions particulières :**

- Lorsqu'une construction nouvelle ou une extension s'adosse à une construction existante, dont la hauteur est supérieure à la hauteur totale autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle ou de l'extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.
- Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser. Il en est de même pour les constructions prévues dans le cadre d'une reconstruction après démolition d'un bâtiment existant ou d'un changement de destination autorisé.
- La hauteur est non réglementée pour les équipements publics.
- Dans les secteurs Ng, Nj et NL, la hauteur maximale de toute construction ne doit pas excéder 2,50m à l'égout de toiture.

#### **2.1.2 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **Règle générale**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques.

##### **Dispositions particulières :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations, ...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### **2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

##### **Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Les constructions non contigües aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas le recul prescrit ci-dessus, dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations, ...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **2.1.5 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

### **ARTICLE N 2.2 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les périmètres de protection établis au titre des monuments historiques, périmètres à l'intérieur desquels les demandes d'autorisation sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, des prescriptions architecturales spécifiques, pouvant le cas échéant être plus contraignantes que celles énoncées ci-après, pourront être imposées.

#### **Règle générale :**

- L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :
  - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
  - aux sites,
  - aux paysages naturels ou urbains,
  - à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Sont interdits :**

- toute architecture étrangère à la région et tout pastiche,
- les terrassements et surélévations de terrain, sauf justifications.

#### **2.2.1 - LES FAÇADES :**

- **Sont interdits :**  
Lorsque les matériaux (briques creuses, parpaings, ...) sont recouverts d'enduits, ceux-ci doivent être lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, ou doivent être de ton pierre, à l'exclusion du blanc pur.  
Lorsque les maçonneries sont faites de briques pleines apparentes, celles-ci doivent être de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

#### **2.2.2 - LES ANNEXES :**

- Les annexes, à l'exception des abris de jardin, doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.
- Les citernes et installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par un rideau de verdure, un mur, une palissade, ...
- **Dans le secteur Nj :** les abris de jardin seront réalisés en bois de teinte naturelle ou en matériaux d'aspect bois.

### **2.2.3 - LES CLÔTURES :**

- Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.
- Tout grillage doit être doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses) à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.
- Les clôtures végétales seront constituées d'essences locales (cf. Liste en annexe) et éventuellement doublées d'un grillage à maille large pouvant laisser librement circuler la petite faune.
- Sont interdites : les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sur rue et en limites séparatives.

### **ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).
- L'emploi du thuya est interdit.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et devront être entourées de haies vives ou de plantes arbustives.

### **ARTICLE N 2.4 - LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

#### **Règle générale :**

- Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération, hormis impossibilité technique prévue dans les dispositions générales.
- La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales avec utilisation de matériaux drainants.

## **Sous-section 3 : Equipement et réseaux**

### **ARTICLE N 3.1 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.
- Les accès et voies nouvelles 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 salubrité (enlèvement des ordures) et être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération future et au trafic qu'elle pourra engendrer.
- Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

## **ARTICLE N 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS ET CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **3.2.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers conformément à la législation en vigueur.

### **3.2.2 - ASSAINISSEMENT :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et en respectant la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur.

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette de l'opération. Les dispositifs doivent être adaptés à l'opération et au terrain et conformes à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'applique pas en cas d'impossibilité techniques (profondeur de la nappe, nature du sol, ...).

### **3.2.3 AUTRES RÉSEAUX :**

Dans le cas de constructions nouvelles, les réseaux, quel qu'en soit le type (électricité, télécommunications, internet...), devront être aménagés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

# TITRE V

## ANNEXES

## LISTE DES VEGETAUX D'ESSENCES LOCALES

Les informations fournies dans les tableaux ci-après :

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

**Feuillage, fleurs et fruits** : **C** = feuillage caduc / **M** = feuillage marcescent (garde ses feuilles mortes pendant l'hiver) / **P** = feuillage persistant / **+** = feuillage automnal coloré / **Fl** = espèce à belle floraison / **Frc** = espèce à fruits comestibles pour l'homme / **Frd** = espèce à fruits décoratifs

**Exposition** : Ombre / Mi-ombre / Soleil

**Sols carbonatés (calcaires) (pH > 7)** : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols acides (pH < 5,5)** : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol (tolérante)

**Sols hydromorphes** (gorgés d'eau une partie de l'année) : ■ = espèce adaptée à ce type de sol / □ = peut convenir à ce type de sol

**Intérêt pour la faune** : **Ins** = espèce mellifère et/ou favorable aux insectes « auxiliaires » / **Ois** = espèce à fruits et graines pour les oiseaux

*(I) les insectes « auxiliaires » ou utiles participent à l'équilibre écologique en se nourrissant d'insectes ravageurs comme les pucerons, les chenilles, les acariens.*

**Arbres atteignant plus de 20m à l'âge adulte (1ère grandeur), arbres destinés aux grands espaces (parcs, très grands jardins...):**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
<b>Chêne pédonculé</b> <i>Quercus pedunculata = Q. robur</i>	1	M	Soleil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Chêne sessile = chêne rouvre</b> <i>Quercus sessiliflora = Q. petrae</i>	1	M	Mi-ombre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Erable plane</b> <i>Acer platanoides</i>	3	C	Mi-ombre	■		<input type="checkbox"/>	Ins
<b>Erable sycomore</b> <i>Acer pseudoplatanus</i>	3	C	Mi-ombre	■	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ins
<b>Frêne commun</b> <i>Fraxinus excelsior</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	■	<input type="checkbox"/>		
<b>Hêtre commun</b> <i>Fagus sylvatica</i>	1	M	Mi-ombre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Merisier</b> <i>Prunus avium</i>	3	C / Fl / Frc	Mi-ombre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ois
<b>Noyer commun</b> <i>Juglans regia</i>	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	■			
<b>Orme champêtre var. résistante</b> <i>Ulmus x resista</i>	2	C	Soleil	<input type="checkbox"/>		■	
<b>Tremble</b> <i>Populus tremula</i>	2	C	Soleil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■	
<b>Platane à feuilles d'érable</b> <i>Platanus hybrida</i>	3	C	Soleil Mi-ombre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	■	
<b>Tilleul à grandes feuilles</b> <i>Tilia platyphyllos</i>	2	C	Demi-ombre	■	<input type="checkbox"/>		Ins
<b>Tilleul à petites feuilles</b> <i>Tilia cordata</i>	2	C	Demi-ombre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ins

**Arbres atteignant 15 à 20m à l'âge adulte (2ème grandeur) :**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
<b>Aulne glutineux</b> <i>Alnus glutinosa</i>	3	C	Soleil	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ois
<b>Charme commun</b> <i>Carpinus betulus</i>	2	M	Mi-ombre Ombre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ins
<b>Châtaignier</b> <i>Castanea sativa</i>	3	C+ / Frc	Soleil Mi-ombre		<input checked="" type="checkbox"/>		Ins
<b>Poirier sauvage</b> <i>Pyrus pyraeaster</i>	2	C / Fl / Fr	Soleil Mi-ombre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ins
<b>Pommier sauvage</b> <i>Malus sylvestris</i>	2	C / Fl / Fr	Soleil Mi-ombre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ins
<b>Saule blanc</b> <i>Salix alba</i>	3	C	Soleil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ins

**Arbres atteignant 10 à 15m à l'âge adulte (3ème grandeur), pour jardins moyens à petits :**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
<b>Alisier blanc</b> <i>Sorbus aria</i>	1	C+ / Fl / Frd	Soleil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ois
<b>Alisier torminal</b> <i>Sorbus torminalis</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ois
<b>Bouleau pubescent</b> <i>Betula pubescens</i>	2	C	Soleil		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Bouleau verruqueux</b> <i>Betula verrucosa</i>	2	C	Soleil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Cerisier à grappes</b> <i>Prunus padus</i>	2	C / Fl / Frc	Mi-ombre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ins / Ois
<b>Cormier</b> <i>Sorbus domestica</i>	2	C / Frc	Soleil Mi-ombre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ois

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
<b>Erable champêtre</b> <i>Acer campestre</i>	2	C+	Soleil Mi-ombre	■	□		Ins
<b>Saule marsault</b> <i>Salix caprea</i>	3	C	Soleil	□	□	■	

**Arbres atteignant 5 à 10m à l'état adulte (4ème grandeur) pour petits jardins et espaces publics :**

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
<b>Cerisier de Sainte Lucie</b> <i>Prunus mahaleb</i>	2	C / Frd	Soleil	■			Ins / Ois
<b>Saule cendré</b> <i>Salix cinerea</i>	3	C	Soleil	□	□	■	
<b>Saule des vanniers</b> <i>Salix viminalis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins
<b>Saule fragile</b> <i>Saule fragilis</i>	3	C	Soleil	□	□	■	Ins
<b>Sorbier des oiseleurs</b> <i>Sorbus aucuparia</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	□	■	□	Ois

## Arbustes :

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
<b>Aubépine*</b> <i>Crataegus monogyna</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins / Ois
<b>Aubépine épineuse*</b> <i>Crataegus laevigata</i>	2	C / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	■	□	□	Ins / Ois
<b>Bourdaine</b> <i>Rhamnus frangula</i>	1	C	Mi-ombre Soleil	□	■	■	Ois
<b>Buis</b> <i>Buxus sempervirens</i>	1	P	Soleil Mi-ombre	■	□		Ins
<b>Cassissier</b> <i>Ribes nigra</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Ombre	□	■	□	Ois
<b>Cornouiller sanguin</b> <i>Cornus sanguinea</i>	2	C+	Mi-ombre Soleil	■	□	■	Ins / Ois
<b>Cornouiller mâle</b> <i>Cornus mas</i>	2	C / Fl / Frc	Mi-ombre Soleil	■			Ins / Ois
<b>Charme commun traité en charmille (<i>Carpinus betulus</i>)</b>	2	M	Mi-ombre Ombre	□	□	□	Ins
<b>Chèvrefeuille</b> <i>Lonicera periclymenum</i>	3	C / Frd	Soleil Mi-ombre		■	□	Ois
<b>Eglantier commun</b> <i>Rosa canina</i>	3	C / Fl / Frc	Soleil	■	□		Ois
<b>Framboisier</b> <i>Rubus idaeus</i>	3	C / Fl / Frc	Soleil	□	□		Ois
<b>Fusain d'Europe</b> <i>Euonymus europaeus</i>	2	C+ / Frd	Mi-ombre Soleil	■	□	□	Ins / Ois
<b>Genêt à balais</b> <i>Sarothamnus scoparius</i>	3	P / Fl	Soleil		■		Ins
<b>Groseiller commun</b> <i>Ribes rubrum</i>	2	C / Frc	Mi-ombre	■	□	□	Ins / Ois
<b>Groseiller à maquereau</b> <i>Ribes uva crispa</i>	2	C / Frc	Mi-ombre Ombre	■	□	■	Ins / Ois
<b>Houx</b> <i>Ilex aquifolium</i>	1	P / Frd	Ombre Mi-ombre	□	■	□	Ois

Nom de l'espèce	Croissance	Feuillage, fleurs et fruits	Expo.	Sols carbonatés	Sols acides	Sols hydromorphes	Intérêt pour la faune
<b>Néflier</b> <i>Mespilus germanica</i>	1	C / Fl / Frc	Mi-ombre Soleil	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		Ois
<b>Nerprun purgatif</b> <i>Rhamnus catharticus</i>	2	C	Soleil Mi-ombre	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<b>Noisetier commun</b> <i>Corylus avellana</i>	3	C / Frc	Mi-ombre Ombre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ins
<b>Prunellier ou épine noire</b> <i>Prunus spinosa</i>	2	C / Fl / Frc	Soleil Mi-ombre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ins / Ois
<b>Sureau noir</b> <i>Sambucus nigra</i>	3	C / Fl / Frc	Soleil Mi-ombre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ins / Ois
<b>Troène commun</b> <i>Ligustrum vulgare</i>	2	Semi-P / Fl	Soleil Mi-ombre	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ins / Ois
<b>Viorne obier</b> <i>Viburnum opulus</i>	2	C / Fl / Frd	Mi-ombre Soleil	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Ins
<b>Viorne mancienne (lantane)</b> <i>Viburnum lantana</i>	2	C+ / Fl / Frd	Soleil Mi-ombre	<input checked="" type="checkbox"/>			Ins / Ois

\* Espèces sensibles au feu bactérien, à ne pas multiplier soi-même, à acheter en pépinière

## ATTENTION AUX ESPECES INVASIVES !

Est dite « Invasive » une plante introduite qui a tendance à proliférer dans la nature, pouvant provoquer une perturbation des écosystèmes, entraîner des problèmes économiques ou de santé publique. Ainsi, sur le territoire du Parc, il est important de **ne plus planter ou transplanter** les espèces suivantes :

**Erable négondo** (*Acer negundo*)  
**Ailante glanduleux/Faux-Vernis ou Vernis du Japon** (*Ailanthus altissima*)  
**Ambroisie annuelle** (*Ambrosia artemisiifolia*)  
**Aster lancéolé** (*Aster lanceolatus*)  
**Aster de Virginie** (*Aster novi-belgii*)  
**Azolla fausse-fougère /Azolla fausse-filicule** (*Azolla filiculoides*)  
**Baccharide à feuilles d'arroche** [Séneçon en arbre] (*Baccharis halimifolia*)  
**Bambous** (*Bambuseae*)  
**Bident à fruits noirs / Bident feuillé** (*Bidens frondosa*)  
**Buddléie de David / Arbre aux papillons** (*Buddleja davidii*)  
**Cabomba de Caroline** (*Cabomba caroliniana*)  
**Cornouiller blanc** (*Cornus alba*)  
**Cornouiller soyeux** (*Cornus sericea*)  
**Orpin de Helms** (*Crassula helmsii*)  
**Egéria dense/Egéria/Elodée dense** (*Egeria densa*)  
**Elodée du Canada** (*Elodea canadensis*)  
**Elodée de Nuttall/Elodée à feuilles étroites** (*Elodea nuttallii*)  
**Vergerette annuelle** (*Erigeron annuus*)  
**Vrillée d'Aubert/Renouée de Chine** (*Fallopia aubertii*)  
**Vrillée du Japon/Renouée du Japon** (*Fallopia japonica*)  
**Vrillée de Sakhaline/Renouée de Sakhaline** (*Fallopia sachalinensis*)  
**Vrillée de Bohême** [Renouée de Bohême] (*Fallopia x bohemica*)  
**Berce du Caucase** (*Heracleum mantegazzianum*)  
**Hydrille verticillé** (*Hydrilla verticillata*)  
**Hydrocotyle fausse-renoncule** (*Hydrocotyle ranunculoide*)  
**Balsamine de Balfour/Impatience de Balfour** (*Impatiens balfourii*)  
**Balsamine du Cap** (*Impatiens capensis*)  
**Balsamine géante/Balsamine de l'Himalaya** (*Impatiens glandulifera*)

**Balsamine à petites fleurs** (*Impatiens parviflora*)  
**Lagarosiphon élevé/ Elodée à feuilles alternes** (*Lagarosiphon major*)  
**Ludwigie à grandes fleurs/Jussie à grandes fleurs** (*Ludwigia grandiflora*) \*\*  
**Ludwigie fausse-péplide (s.l.)/Jussie fausse-péplide** (*Ludwigia peploides*) \*\*  
**Lysichite jaune** (*Lysichiton americanus*)  
**Mahonie à feuilles de houx** (*Mahonia aquifolium*)  
**Myriophylle du Brésil/Myriophylle aquatique** (*Myriophyllum aquaticum*)  
**Myriophylle hétérophylle** (*Myriophyllum heterophyllum*)  
**Onagre bisannuelle [Herbe aux ânes]** (*Oenothera biennis*)  
**Paspale dilaté** (*Paspalum dilatatum*)  
**Renouée à nombreux épis** (*Persicaria wallichii*)  
**Phytolaque d'Amérique/Raisin d'Amérique** (*Phytolacca americana*)  
**Prunier tardif/Cerisier tardif/Cerisier noir** (*Prunus serotina*)  
**Rhododendron pontique/Rhododendron des parcs** (*Rhododendron ponticum*)  
**Sumac/Sumac hérissé** (*Rhus typhina*)  
**Séneçon du Cap/Séneçon sud-africain** (*Senecio inaequidens*)  
**Solidage du Canada/Gerbe d'or** (*Solidago canadensis*)  
**Solidage glabre** (*Solidago gigantea*)  
**Spirée blanche/Spirée nord-américaine** (*Spiraea alba*)  
**Spirée de Douglas/Spirée nord-américaine** (*Spiraea douglasii*)  
**Spirée nord-américaine** (*Spiraea xbillardii*)  
**Symphorine blanche** (*Symphoricarpos albus*)  
**Consoude rude** (*Symphytum asperum*)  
**Lampourde glouteron** (*Xanthium strumarium*)

\*\* espèces dont la commercialisation, l'utilisation et l'introduction dans le milieu naturel sont interdites par arrêté ministériel du 2 mai 2007

# LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Envoyé en préfecture le 13/08/2025

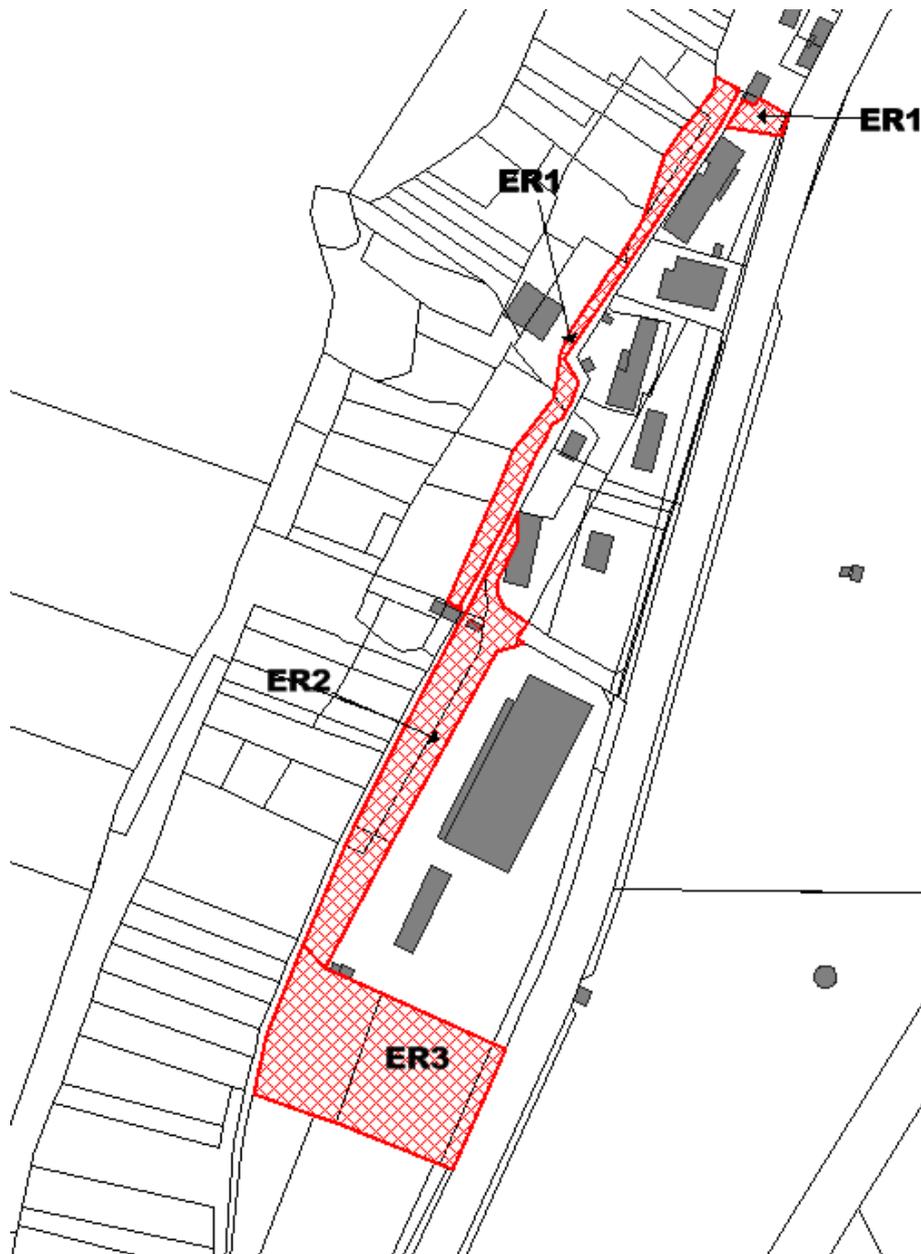
Reçu en préfecture le 13/08/2025

Publié le 13/08/2025

ID : 060-216005777-20250701-DEL20250701-DE



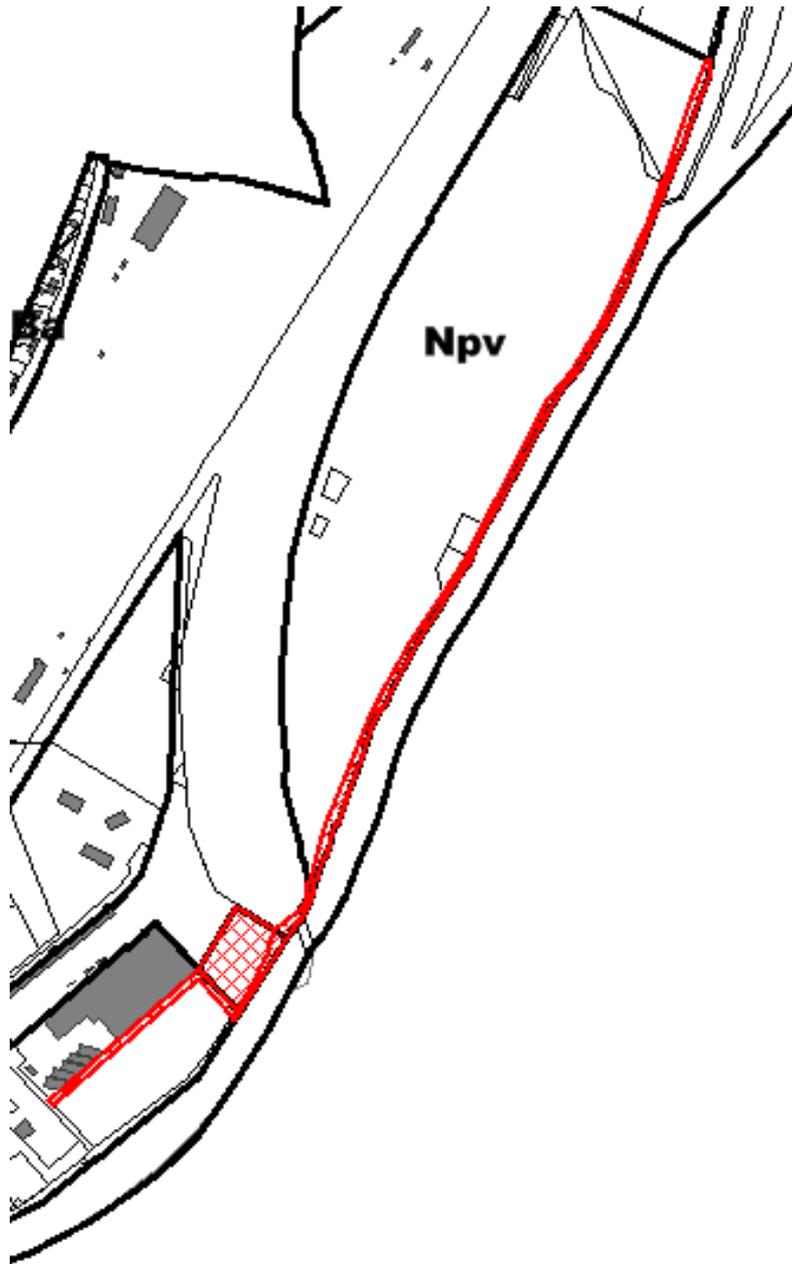
N°ER	Situation	Objectif	Destinataire	Surface en m <sup>2</sup>
ER1	Zone des "Longs Prés"	Appropriation publique de la voie de desserte de la zone d'activités des « Longs Prés »	ACSO	1 000
ER2	Zone des "Longs Prés"	Création d'une voirie de connexion avec la future déviation	ACSO	3 300
ER3	Zone des "Longs Prés"	Création d'un échangeur routier RD92/déviation vers le plateau économique agro-industriel	ACSO	5 500
ER4	Zone "Renoir"	Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval : Projet voie verte de l'ACSO et activité économique fluviale	ACSO	11 500
ER5	Zone "Renoir"	Terrain à réserver à l'économie fluviale	ACSO	7 000
ER6	Zone "Renoir"	Création de la voie verte	ACSO	3 000
ER7	"La Capitainerie"	Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval - Projet voie verte de l'ACSO	ACSO	900
ER8	"Richepeine"	Création d'un cheminement doux vers les jardins familiaux	Commune	1 000
ER9	Rue de Boissy	Réalisation de places de stationnement et d'aménagements paysagers à l'extrémité de la rue de Boissy	Commune	4 407
ER10	Rue Salvador Allende	Réalisation d'un accès à la zone 2AUh depuis la rue Salvador Allende	Commune	300
ER11	Coteau Nord / Larris	Préservation de la biodiversité, de la pelouse de Saint-Leu d'Esserent	Conservatoire d'espaces naturels Hauts-de-France	27 250
ER12	Entre le pôle sportif actuel et le chemin de la Couture	Accueil d'équipements sportifs dans la continuité des structures publiques existantes	Commune	34 650
<b>TOTAL DE LA SURFACE (en m<sup>2</sup>) DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>				<b>99 807</b>



**ER N°1** : Appropriation publique de la voie de desserte de la zone d'activités des « Longs Prés »

**ER N°2** : Création d'une voirie de connexion avec la future déviation

**ER N°3** : Création d'un échangeur routier RD92/déviation vers le plateau économique agro-industriel



**ER N°4** : Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval - Projet voie verte de l'ACSO

**ER N°5** : Economie

**ER N°6** : Création de la voie verte (ACSO)

Envoyé en préfecture le 13/08/2025

Reçu en préfecture le 13/08/2025

Publié le 13/08/2025

ID : 060-216005777-20250701-DEL20250701-DE



**ZOOM ER N°6** : Création de la voie verte  
(ACSO)



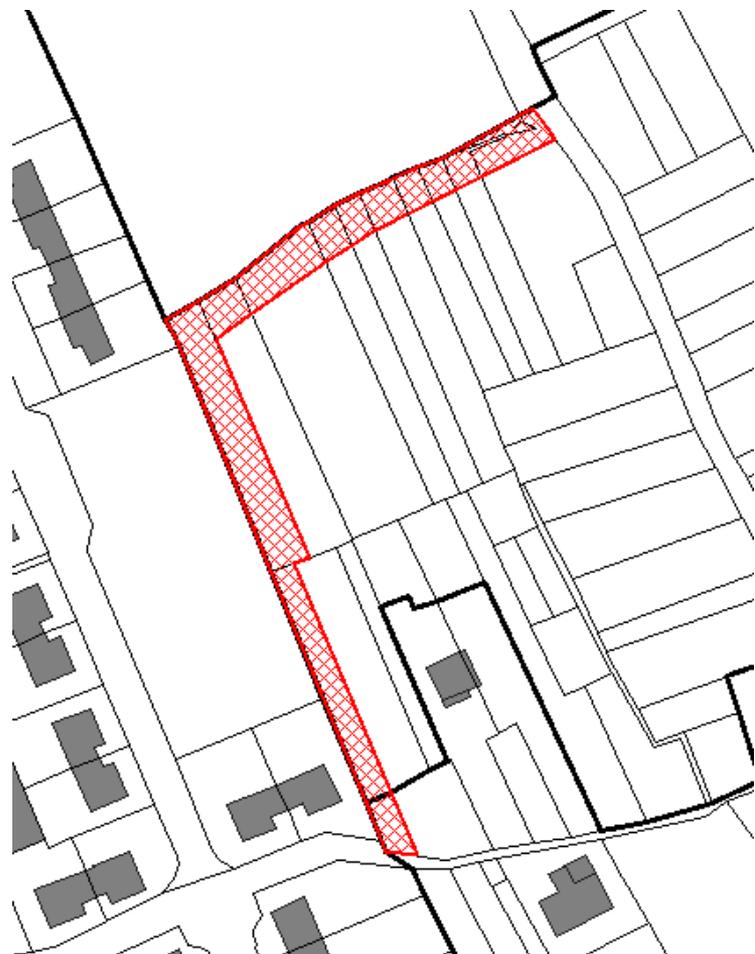
**ER N°7** : Intégration de l'emprise publique du chemin de halage situé en bordure de l'Oise dans le prolongement du quai d'Aval - Projet voie verte de l'ACSO

Envoyé en préfecture le 13/08/2025

Reçu en préfecture le 13/08/2025

Publié le 13/08/2025

ID : 060-216005777-20250701-DEL20250701-DE



**ER N°8** : Création d'un cheminement  
doux vers les jardins familiaux

Envoyé en préfecture le 13/08/2025

Reçu en préfecture le 13/08/2025

Publié le 13/08/2025

ID : 060-216005777-20250701-DEL20250701-DE



**ER N°9** : Réalisation de places de stationnement et d'aménagements paysagers à l'extrémité de la rue de Boissy

Envoyé en préfecture le 13/08/2025

Reçu en préfecture le 13/08/2025

Publié le 13/08/2025

ID : 060-216005777-20250701-DEL20250701-DE



**ER N°10** : Réalisation d'un accès à la zone 2AUh depuis la rue Salvador Allende

Envoyé en préfecture le 13/08/2025

Reçu en préfecture le 13/08/2025

Publié le 13/08/2025

ID : 060-216005777-20250701-DEL20250701-DE



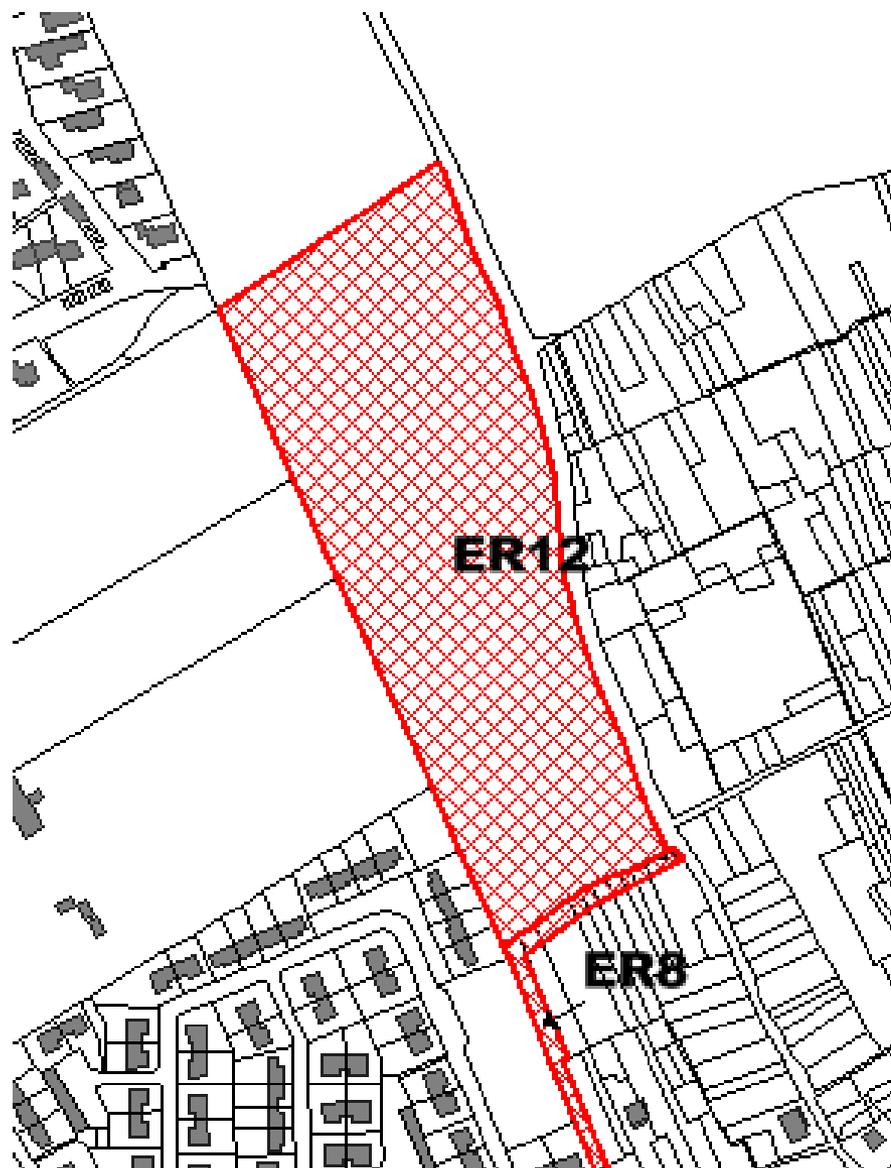
**ER N°11** : Préservation de la biodiversité,  
de la pelouse de Saint-Leu d'Esserent  
(Coteau Nord / Larris)

Envoyé en préfecture le 13/08/2025

Reçu en préfecture le 13/08/2025

Publié le 13/08/2025

ID : 060-216005777-20250701-DEL20250701-DE



**ER N°12** : Accueil d'équipements sportifs  
dans la continuité des structures  
publiques existantes