



# COMMUNE DE SAINT-LEU D'ESSERENT

## 3<sup>ème</sup> MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ENQUETE PUBLIQUE

4

### REGLEMENT ECRIT

Enquête publique du 10 Septembre 2024 au 12 Octobre 2024



Etudes et conseils en Urbanisme

2, Rue Georges Chekroun - BP 4 - 76 340 BLANGY SUR BRESLE

Tél : 02 32 97 11 91 - Email : courriel@espacurba.fr

**SOMMAIRE**

|                                                                   | Page      |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>                           | <b>2</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>     | <b>6</b>  |
| Zone UA                                                           | 7         |
| Zone UB                                                           | 16        |
| Zone UD                                                           | 26        |
| Zone UE                                                           | 36        |
| Zone UG                                                           | 44        |
| Zone UI                                                           | 50        |
| Zone UP                                                           | 57        |
| Zone UY                                                           | 64        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> | <b>71</b> |
| Zone AU                                                           | 72        |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>     | <b>85</b> |
| Zone A                                                            | 86        |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</b>     | <b>93</b> |
| Zone N                                                            | 94        |

# **TITRE I**

## **Dispositions générales**

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint-Leu d'Esserent. Il comprend deux parties : le règlement écrit (document n°5a) et le règlement graphique (plans n°5b, 5c, 5d).

## **ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

a) Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé en page 5).

b) Aux termes de l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme « l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dès la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. » Ces dispositions sont applicables même en présence d'un POS ou d'un PLU en vigueur.

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

## **ARTICLE 3 - PORTEES DU REGLEMENT À L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS EN VIGUEUR**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sous réserve du droit des tiers.

## **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER), en application de l'article L. 123-1-5(8°) du Code de l'Urbanisme,
- un espace public planté à préserver au titre de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme,

- un périmètre à l'intérieur duquel la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments et installations existants en application de l'article L. 123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme, et à l'intérieur duquel des principes sont présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4),

### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

### **ARTICLE 7 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU approuvé.

### **ARTICLE 8 - EDIFICATION DE CLOTURES**

En application de l'article L. 421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instaurer l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification de clôture dans les zones qu'elle aura délimitée (tout ou partie du territoire).

# REGLES GENERALES D'URBANISME

-----

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

## **LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS**

### ARTICLE R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

### ARTICLE R. 111-4 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

### ARTICLE R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

## **ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### ARTICLE R. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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

## **TITRE II**

### **Dispositions applicables aux zones urbaines**

## **ZONE UA**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

---

Caractère de la zone : 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.

La zone UA identifie ainsi la partie centrale de la ville, qui présente les densités les plus importantes, et où le bâti est le plus souvent implanté à l'alignement des voies.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions et installations à usage commercial ou artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les installations classées ou non, 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 (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

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

- 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.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

## **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, en partie ou en totalité.

Une autre disposition peut être adoptée :

- 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 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 dont les caractéristiques sont développées à l'article UA 11.

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

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas 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.

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

### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 14 m au faîtage, soit R + 2 + C ou R + 3 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

## ASPECT

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.

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.

## MATERIAUX

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) 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 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.

## TOITURES

A l'exception des vérandas, la pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques 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.

## 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,...

## CLOTURES

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures sur rue doivent être minérales, et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets d'une hauteur minimale de 1,00 m surmontés d'une grille métallique.

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

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, sur rue et en limites séparatives.

Les murs existants en pierre ou en brique 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.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 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 :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, si la façade du terrain est déjà bâtie en totalité.

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.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UB**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

Caractère de la zone : zone urbaine caractérisée par une mixité du bâti (mixité des fonctions urbaines, et mixité dans l'implantation du bâti, dans son aspect,...).

Correspondant aux parties bâties situées en marge du centre-bourg (secteurs de « faubourgs »), la zone UB couvre la rue de l'Hôtel-Dieu et le quai d'Amont, les rues Pasteur, Jean Jaurès et Sempastous, les rues du Peuple, de Rouen et Coquerel, la rue d'Hardillière, le secteur du cimetière, ainsi que l'entrée Est de la ville (rues Victor Hugo et Henri Barbusse) ; la zone UB couvre également la rue de Boissy.

De plus, la zone UB comprend :

- un secteur UBa, correspondant au hameau du Petit-Thérain, dans sa partie à vocation d'habitat,
- un secteur UBr, correspondant à la rue du Dernier Bourguignon ; le secteur UBr est soumis à des risques de mouvements de terrain.
- un secteur UBb, correspondant à un cœur d'îlot, accueillant l'école maternelle Jean Macé, délimité par l'avenue Jules Ferry, l'impasse du chemin de fer et la sente de la jacquerie.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits, dans toute la zone UB y compris les sous-secteurs, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

#### **De plus, dans le secteur UBa**

- les constructions ou installations à usage commercial.

#### **De plus, dans le secteur UBr**

- les constructions ou installations à usage commercial ou artisanal.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Dans la zone UB et secteurs UBa, UBr et UBb, sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les constructions et installations à usage commercial ou artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

- les installations classées ou non, 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 (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

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

- 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.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

### **De plus, dans le secteur UBr**

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur 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 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être 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 sur l'une d'entre elles ou sur la voie sur laquelle se fait l'accès.
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas 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.

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

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

### **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 à usage d'activités autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 60 % de la surface totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **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 ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Dans le secteur UBb**

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

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

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Dans le secteur UBb**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12,50 m au faîtage.

Afin de maintenir la continuité du front bâti de l'avenue Jules Ferry, la hauteur maximale des constructions édifiées à l'alignement pourra être prise en compte à partir du point de l'altimétrie du terrain naturel (TN), avant travaux, le plus favorable.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

### **ASPECT**

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.

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.

### MATERIAUX

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) 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 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.

### 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,...

### CLOTURES

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures sur rue doivent être minérales, et seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille métallique.

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

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, sur rue et en limites séparatives.

Les murs existants en pierre ou en brique 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.

### **Dans le secteur UBb**

**Les clôtures, hors murs de soutènement, n'excéderont pas une hauteur de 2,00 m.**

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :

. 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 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 :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante, si la façade du terrain est déjà bâtie en totalité.

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.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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.

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).  
L'utilisation d'essences régionales est exigée.

### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UD**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD**

---

Caractère de la zone : zone urbaine à caractère résidentiel.

Correspondant à des espaces situés en périphérie du centre-bourg et de ses faubourgs, la zone UD couvre les lotissements situés dans la partie ouest de la ville de part et d'autre de la rue Salvador Allende, le lotissement du Bas-Mettemont, une séquence d'habitat pavillonnaire située à l'extrémité de l'avenue de la Commune de Paris, l'urbanisation qui occupe le fond du Val d'Hardillière, le lotissement du Neuillet, la partie nord-est de la ville située de part et d'autre de la rue de la Croix-Aude. La zone UD couvre également la frange urbaine située dans le secteur de la rue des Iles.

De plus, la zone UD comprend :

- un secteur UDa, correspondant à un éco-quartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont » (opération en cours),
- un secteur UDr, correspondant au Centre de loisirs et à une partie de la rue du 08 mai 1945 ; le secteur UDr est soumis à des risques de mouvements de terrain.

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les constructions ou installations à usage industriel, commercial ou d'entrepôt.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

**De plus, dans le secteur UDr**

- toute nouvelle construction à usage d'habitation.
- les constructions ou installations à usage artisanal.

**ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- les bâtiments ou installations à usage d'activité agricole sous réserve qu'ils soient réalisés sur un îlot foncier supportant déjà des bâtiments agricoles.
- l'extension ou la modification des bâtiments à usage d'activité agricole existants.
- les constructions et installations à usage artisanal dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

### **De plus, dans le secteur UDr**

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur 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 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,50 m.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

### **De plus, dans le secteur UDa**

Les accès sont limités à un seul par propriété.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDa**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas 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.

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

### **Dans le secteur UDa**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas aux groupes de garages, à compter de 3, qui pourront être édifiés à l'alignement.

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

### **ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

La disposition ci-dessus ne s'applique pas 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.

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

### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

### **Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDa**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C ou R + 2 pour les habitations.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Dans le secteur UDa**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 9 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDa**

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.

## ASPECT

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.

## MATERIAUX

Lorsque les matériaux (brique creuse, parpaing,...) 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 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.

## 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,...

## CLOTURES

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures sur rue seront soit minérales, soit végétales.

Elles seront constituées soit de murs pleins, soit de murets surmontés d'une grille ou d'un barreaudage, soit de grillages doublés de haies d'essences régionales.

Les clôtures végétales seront de type haies bocagères, et seront constituées d'essences régionales.

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

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, sur rue et en limites séparatives.

Les murs existants en pierre ou en brique doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à un espace public, ou à une construction nouvelle (portail, porte...).

### **Dans le secteur UDa**

Les clôtures sur rue seront constituées de poteaux en châtaignier reliés par des fils métalliques galvanisés ou par des ganivelles (clôture en échelas de châtaignier fendus). Elles seront doublées ou non d'une haie composée d'essences locales variées. Elles pourront être doublées ou non d'un grillage à mailles métalliques galvanisées simple torsion, d'une hauteur de 1,20 m.

Les portails et portillons seront en bois naturellement durable (exemple : pin douglas, mélèze, red cedar,...) sans finition, à barreaudage vertical ajouré ou non, de même hauteur que la clôture.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage à mailles métalliques simple torsion en acier galvanisé, ce grillage sera doublé d'une haie vive, côté intérieur de la propriété.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

### **Dans la zone UD, à l'exception du secteur UDa**

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **Dans le secteur UDa**

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 2 places par logement.

Conformément aux termes de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **De plus, dans toute la zone UD, y compris dans le secteur UDa**

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les établissements recevant du public :
  - . 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.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

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.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

### **ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UD 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UD 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UE**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE**

---

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation d'activités économiques.

La zone UE comprend :

- un secteur UEa, correspondant à l'espace à vocation d'activités situé en bordure de la place Baroche, sur le quai d'Amont,
- un secteur UEb, correspondant à l'espace à vocation d'activités situé à l'entrée Est de la ville,
- un secteur UEc, correspondant à la zone artisanale des « Longs Prés » dans le hameau du Petit-Thérain.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les constructions ou installations à usage industriel.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :**

- les installations classées ou non, 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 (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...),

- que soient 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 logements destinés 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.

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

- 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.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

### **De plus, dans le secteur UEa**

- les constructions ou installations, classées ou non, en lien avec l'activité existante avant l'entrée en vigueur du PLU.

- les constructions ou installations en lien avec la voie fluviale.

A l'intérieur du périmètre reporté au règlement graphique, la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition des bâtiments et installations existants, en application de l'article L. 123-1-5(10°) du Code de l'Urbanisme.

De plus, à l'intérieur de ce périmètre, l'aménagement devra respecter les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

### **De plus, dans le secteur UEb**

- les constructions ou installations en lien avec la voie fluviale.

## **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas 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.

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

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas 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.

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.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

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

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

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

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement 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.

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.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

### ASPECT

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.

### 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,...

### CLOTURES

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 réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 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.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

Les aires de stationnement et les aires de stockage doivent être bordées d'alignements végétaux.

#### **De plus, dans le secteur UEa**

A l'intérieur du périmètre tel qu'identifié au règlement graphique, l'aménagement devra respecter les principes présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

#### **De plus, dans le secteur UEb**

L'espace planté, tel qu'identifié au règlement graphique, est préservé en application de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; toute construction y est interdite.

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UG**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG**

---

Caractère de la zone : zone accueillant une activité de camping dans la partie ouest de la ville, en limite de l'urbanisation de la commune de Villers-sous-Saint-Leu.

### **ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôt.
- les constructions à usage de bureaux.
- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- les bâtiments à usage agricole.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

### **ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :**

- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux ou de commerce qui constituent le complément des établissements admis dans la zone.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

## **ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

## **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas 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.

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

## **ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas 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.

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.

## **ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement 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.

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.

## **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

### ASPECT

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.

### 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,...

## CLOTURES

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 réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, sur rue et en limites séparatives.

## **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les terrains de camping et de caravanning :
  - . 1 place de stationnement par emplacement.

## **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

## **ARTICLE UG 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UG 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UG 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UI**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

---

Caractère de la zone : zone urbaine à vocation d'activités industrielles.

La zone UI couvre la zone industrielle du Renoir, ainsi que les espaces à vocation d'activités situés à l'extrémité nord du territoire communal, en limite du territoire de Montataire.

### **ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions ou installations à usage commercial.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

### **ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :**

- les logements destinés 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.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

## **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas 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.

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

## **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas 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.

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.

## **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

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

## **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

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 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement 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.

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.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### ASPECT

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.

### CLOTURES

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.

## **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 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 :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'entrepôt liés à la logistique :
  - 1 place de stationnement par tranche de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements recevant du public :
  - . 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.

### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

Les aires de stationnement et les aires de stockage doivent être bordées d'alignements végétaux.

### **ARTICLE UI 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UI 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UI 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UP**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP**

---

Caractère de la zone : zone urbaine d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UP couvre, d'une part, le pôle d'équipements situé dans l'avenue Jules Ferry, et, d'autre part, celui situé dans l'avenue de la Commune de Paris.

### **ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôt.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

### **ARTICLE UP 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :**

- les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements admis dans la zone.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

## **ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

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.

## **ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas 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.

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.

## **ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement 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.

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.

## **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

### **ASPECT**

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.

### **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,...

### **CLOTURES**

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.

## **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements recevant du public :
  - . 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.

## **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

**ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UP 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UP 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **ZONE UY**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY**

---

Caractère de la zone : zone correspondant à la plate-forme ferroviaire située dans la partie nord-est du territoire communal.

### **ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- les constructions à usage d'habitation.
- les constructions ou installations à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôt.
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- les bâtiments à usage agricole.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

### **ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**II - Toutefois, sont autorisées sous condition, les occupations et utilisation du sol ci-après :**

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

- les logements destinés 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.
- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.
- 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.
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

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

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

## **ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

### **II - Assainissement**

#### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas 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.

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

## **ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas 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.

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.

## **ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Un dépassement 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.

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.

## **ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### ASPECT

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.

### CLOTURES

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.

## **ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

### **ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UY 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE III**

### **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **ZONE AU**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU**

Caractère de la zone : zone non équipée ou peu équipée destinée à une urbanisation future essentiellement réalisée sous la forme d'opérations de construction ou d'aménagement. Dans la zone AU, les constructeurs sont tenus de participer à la réalisation des équipements rendus nécessaires par les opérations autorisées.

La zone AU est divisée en secteurs pour tenir compte des vocations respectives et des échéances probables d'ouverture à l'urbanisation :

- 1 AUe : secteur destiné à l'accueil d'activités économiques, urbanisable de suite ; il correspond à un espace situé en bordure du quai d'Amont.
- 1 AUif : secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles en lien avec la voie fluviale (vocation portuaire), secteur urbanisable de suite ; il correspond à une friche industrielle située dans la zone d'activités du Renoir.
- 1 AUp : secteur destiné à l'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif, urbanisable de suite ; il correspond à un espace situé à l'arrière du pôle sportif existant.
- 1 AUm : secteur à vocation mixte, urbanisable de suite ; il correspond à un espace situé dans la partie ouest de la ville de part et d'autre de la voie ferrée (friche « Stradal » en particulier) ; des principes d'aménagement de la zone sont présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4), principes qui ont été retenus à l'issue de la réalisation d'une étude urbaine spécifique.
- 2 AUh : secteur à vocation principale d'habitat, urbanisable après modification du PLU ; il correspond, d'une part, à des terrains situés dans le prolongement d'un éco-quartier au lieu-dit « Le Haut-Mettemont », et, d'autre part, à des terrains situés au lieu-dit « Le Clos Ragait » en limite de l'urbanisation de la commune de Villers-sous-Saint-Leu.
- 2 AUi : secteur destiné à l'accueil d'activités industrielles, urbanisable après modification du PLU ; il correspond à un espace situé à l'extrémité nord-est du territoire communal, entre la plate-forme ferroviaire et la rivière de l'Oise.

## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

#### **Dans le secteur 1 AUe**

- les opérations d'aménagement ou de construction à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les constructions ou installations à usage artisanal, commercial ou d'entrepôt, en lien avec la voie fluviale.
- les constructions à usage de bureaux.
- les logements destinés 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.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### **Dans le secteur 1 AUif**

- les opérations d'aménagement ou de construction à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt, en lien avec la voie fluviale (vocation portuaire).
- les logements destinés 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.
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).
- les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

#### **Dans le secteur 2 AUi**

- les opérations d'aménagement ou de construction à usage d'activités décrites ci-dessous à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.

- les logements destinés 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.

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

### **Dans le secteur 1 AUp**

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

### **Dans le secteur 1 AUm**

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

- les constructions à usage de bureaux.

- les constructions ou installations à usage artisanal.

- les constructions ou installations à usage commercial.

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

- les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

La composition urbaine de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

### **Dans le secteur 2 AUh**

- les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone.

- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, installations ou ouvrages).

### **De plus, dans toute la zone AU**

- 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.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

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

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

## **ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### **De plus, dans le secteur 1 AUm**

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de desserte définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

#### **Dans les secteurs 1 AUe, 1 AUif, 1 AUp, 1 AUm et 2 AUh**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **Dans le secteur 2 AUi**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

### **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans les secteurs 1 AUe, 1 AUif, 1 AUp, 2 AUh et 2 AUi**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

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.

### **Dans le secteur 1 AUm**

Les constructions doivent être implantées :

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

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 m de l'emprise de la RD 92.

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

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Dans les secteurs 1 AUe, 1 AUif et 2 AUi**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

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.

### **Dans les secteurs 1 AUp, 1 AUm et 2 AUh**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.

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.

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **Dans les secteurs 1 AUe, 1 AUif et 2 AUi**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 5 m.

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

### **Dans les secteurs 1 AUp, 1 AUm et 2 AUh**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

### **Dans le secteur 1 AUe**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface totale du terrain.

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

### **Dans les secteurs 1 AUif, 1 AUm, 1 AUp et 2 AUi**

Non réglementé.

### **Dans le secteur 2 AUh**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la surface totale du terrain.

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

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

### **Dans le secteur 1 AUe**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m au faîtage.

Un dépassement 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.

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.

### **Dans le secteur 1 AUp**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Dans le secteur 1 AUm**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 14 m au faîtage, soit R + 2 + C pour les habitations.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Dans le secteur 2 AUh**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 11 m au faîtage, soit R + 1 + C pour les habitations.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

### **Dans les secteurs 1 AUif et 2 AUi**

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 15 m au faîtage.

Un dépassement 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.

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.

### **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

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.

### **De plus, dans les secteurs 1 AUe, 1 AUif, 1 AUup et 2 AUi**

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.

### **De plus, dans le secteur 1 AUm**

Les sous-sols enterrés sont interdits ; les constructions doivent être édifiées sur un vide sanitaire ou sur un radier.

La morphologie urbaine (aspect des constructions) devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **Dans le secteur 1 AUe**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements recevant du public :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 50 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.

### **Dans les secteurs 1 AUif et 2 AUi**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 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 :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'entrepôt :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements recevant du public :
  - . 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.

### **Dans les secteurs 1 AUm et 2 AUh**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il est exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement pour une construction affectée à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'activités autorisées :
  - . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements recevant du public :
  - . 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.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

### **Dans le secteur 1 AUp**

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

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les établissements recevant du public :
  - . 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.

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

**De plus, dans le secteur 1 AUe**

Les aires de stationnement et les aires de stockage doivent être bordées d'alignements végétaux.

**De plus, dans le secteur 1 AUm**

L'aménagement de la zone devra respecter les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

Les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire ne sont pas concernées par les dispositions de plantations définies dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (voir document n°4).

**ARTICLE AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

### **Dispositions applicables à la zone agricole**

## **ZONE A**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A**

Caractère de la zone : zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. La zone A couvre le plateau agricole situé dans la partie nord du territoire communal, une frange cultivée située en limite du territoire de Villers-sous-Saint-Leu, ainsi que les terres agricoles situées à l'entrée ouest de la commune de part et d'autre de la RD 92.

De plus, la zone A comprend :

- un 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.

### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

#### **Dans la zone A, à l'exception du secteur Ar**

- les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'activité agricole.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées sur l'îlot foncier de propriété supportant le siège d'exploitation.
- la construction, l'adaptation et la réfection de bâtiments agricoles en vue d'y créer des activités de diversification (gîte rural, vente de produits à la ferme,...), dans la mesure où elles constituent le prolongement de l'activité agricole.
- 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.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

### **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.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

L'attention est attirée sur la nature du sol, en particulier sur la présence d'anciennes carrières souterraines ; les pétitionnaires sont invités à faire procéder à une étude géotechnique pour s'assurer qu'une installation ou un ouvrage est possible.

## **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il sera notamment demandé au pétitionnaire 250 m<sup>2</sup> d'un seul tenant situés en aval hydraulique de la pente et libres de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions ou installations à usage d'activité, il sera notamment demandé au pétitionnaire une superficie de terrain d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

### **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dont le retrait ne respecte pas les reculs prescrits 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.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Une marge minimale de 20 m est exigée pour les constructions édifiées sur des terrains jouxtant les zones U ou AU.

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.

## **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 8 m au faîtage, soit R + C ou R + 1.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé que 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.

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.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

### **ASPECT**

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.

### **MATERIAUX**

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

Les maçonneries faites de briques pleines apparentes seront constituées de briques de teinte rouge en terre cuite ou de parement.

### **ANNEXES**

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

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

#### CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux (haies vives, plantations diverses), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

#### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE V**

### **Dispositions applicables à la zone naturelle**

## **ZONE N**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N**

---

Caractère de la zone : zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels ou des paysages. La zone N couvre le Bois Saint-Michel et le vallon situé dans son prolongement (jusqu'à l'extrémité de la rue de Boissy), ainsi que le Val d'Hardillière.

La zone N comprend :

- un secteur Nc correspondant à un secteur de carrière situé sur le plateau (carrière « Antrope »), ainsi qu'à un espace occupé par des activités en lien avec la pierre au lieu-dit « Les Fourches ».
- un secteur Nf correspondant à la rivière de l'Oise et à un espace situé au lieu-dit « Les Petites Iles », secteur destiné à des installations en lien avec la voie fluviale.
- un secteur Ng accueillant une activité de camping (« Campix ») au nord-est de la ville.
- un secteur Ngr accueillant une partie de l'activité du camping « Campix », secteur soumis à des risques d'effondrement.
- un 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 situé à l'extrémité de la rue du Puits Neuf.
- un 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 ».
- un 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 souterraine des Danses ; le secteur Nr est soumis à des risques de mouvements de terrain.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Est interdit :

- tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

### **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 Ngr**

L'attention est attirée sur la nature du sol et les risques d'effondrement 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.

**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 Nr**

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 qu'une installation ou un ouvrage est possible.

**Dans le reste de la zone N (hors secteurs)**

- les aires de stationnement.

### **De plus, dans toute la zone N (y compris dans chacun des secteurs)**

- 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.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la rivière de l'Oise sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

Il est rappelé que les espaces concernés par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Creil sont soumis à des dispositions réglementaires qui figurent dans l'annexe « servitudes ».

## **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### **II - Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

L'alimentation en eau des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A défaut de branchement sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée. Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Ces installations doivent être conçues de façon à pouvoir être mises hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

### **2. 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 technique (profondeur de la nappe, nature du sol,...).

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique 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.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions édifiées en limite séparative sont autorisées.

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 5 m.

Cette disposition ne s'applique 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.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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.

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 12 m au faîtage.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

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.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

## ASPECT

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.

## CLOTURES

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage existant.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites.

### **De plus, dans le secteur Nj**

Les abris de jardin autorisés seront de teinte foncée (terre, bois, ardoise,...).

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **De plus, dans le secteur Ng**

Il est exigé au minimum :

- pour les terrains de camping et de caravanning :
  - . 1 place de stationnement par emplacement.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'essences régionales est exigée.

## **ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.