

Envoyé en préfecture le 18/10/2019

Reçu en préfecture le 18/10/2019

Affiché le

**SLOW**

ID : 060-216004580-20191010-DEL2019\_090\_3-AR



## Révision du Plan Local d'Urbanisme de Nogent-sur-Oise

### 5 – Règlement

Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2016

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2018

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 10 octobre 2019

Jean-François DARDENNE  
Maire de Nogent-sur-Oise



# SOMMAIRE

<b>I. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>p 4</b>
<b>II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>p 11</b>
Zone UA.....	p 12
Zone UB.....	p 28
Zone UC.....	p 43
Zone UE.....	p 58
Zone UF.....	p 70
Zone UH.....	p 79
<b>III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..</b>	<b>p 97</b>
Zone 2AU.....	p 98
<b>IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES....</b>	<b>p 103</b>
Zone A.....	p 104
<b>V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..</b>	<b>p 110</b>
Zone N.....	p 111
<b>VI. ANNEXES .....</b>	<b>p 118</b>
Eléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.....	p 119
Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel – Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	p 129
Définitions.....	p 131
Emplacements réservés .....	p 147

# I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Nogent-sur-Oise.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme)

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R.111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règlement National d'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R.111-2, R.111-4, et R.111-26.

Article R.111-2 du Code de l'Urbanisme :

*"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 du Code de l'Urbanisme :

*"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.111-26 du Code de l'Urbanisme :

*"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."*

2 - Le sursis à statuer

Article L.102-13 du Code de l'Urbanisme :

*"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."*

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

*"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."*

Article L.153-11 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. "*

Article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

*"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.*

*Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.*

*Il peut également être sursis à statuer :*

*1 - Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;*

*2 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;*

*3 - Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.*

*Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.*

*Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative*

*autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.*

*Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "*

### 3 - Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme ; elles figurent dans les annexes du PLU.

### 4 - Les Espaces boisés classés

Les articles L.113-1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune de Nogent-sur-Oise couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

### **1 - Les zones urbaines**

Les zones urbaines dites "zone U" couvrent le territoire urbanisé de la commune. Elles sont au nombre de six sur la commune :

- La zone UA correspond aux quartiers anciens de type traditionnel pouvant accueillir des logements, des commerces, des services, de l'artisanat et des équipements.
- La zone UB accueille des formes d'habitat (collectif, individuel) variées et des fonctions diverses (habitat et activités).
- La zone UC correspond aux ensembles coordonnés d'habitations collectives pouvant accueillir des activités en pied d'immeuble.
- La zone UE correspond aux zones d'activités commerciales, artisanales et industrielles de la commune et à une grande partie de l'emprise ferroviaire.
- La zone UF accueille les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La zone UH correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire peu dense, isolé ou sous forme d'opérations d'ensemble.

## **2 - Les zones à urbaniser**

Les zones à urbaniser dites "zone 2AU" couvrent les parties de territoire à urbaniser. Il existe une seule zone 2AU sur la commune qui correspond à une partie de la zone ferroviaire le long des rues Verdun et Gambetta.

## **3 - Les zones agricoles**

Les zones agricoles dites "zone A" couvrent les parties agricoles du territoire. Il existe une seule zone A sur la commune qui se situe sur le plateau agricole.

## **4 - Les zones naturelles**

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger. Elles correspondent aux espaces à protéger en raison de l'intérêt des sites, des paysages, des milieux naturels ou des risques naturels.

Elles regroupent sur la commune les coteaux boisés, le site marais Monroy, le parc Hébert, les espaces boisés au sein du tissu urbain et les secteurs de jardins familiaux.

## **5 - Les terrains classés**

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

## **ARTICLE 4 – LES AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES**

Outre les espaces boisés classés mentionnés précédemment, les documents graphiques, constituant les pièces n°4 du dossier de PLU, comportent également :

- des éléments du patrimoine bâti remarquable, identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les zones humides, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale ;
- la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF 1) nommée Bois thermocalcicoles de la Grande Côte et des Prieux à Nogent-sur-Oise et référencée sous le n°220420006 (site dépendant de la région Picardie), identifiée sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale ;
- des alignements d'arbres à préserver, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale ;
- des espaces verts paysagers à préserver, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en tant qu'éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale ;

- un secteur délimité en application de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme, dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements avec une taille minimale ;
- une servitude d'attente en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 5 – STRUCTURE DU RÈGLEMENT

Le règlement est structuré selon la nouvelle organisation issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Pour chacune des zones est défini un corps de règles répartis en trois chapitres déclinés en plusieurs paragraphes :

### **Chapitre I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités**

- Paragraphe I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites
- Paragraphe I-2 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières
- Paragraphe I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### **Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions
- Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Paragraphe II-4 : Stationnement

### **Chapitre III : Equipements et réseaux**

- Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

## ARTICLE 6 - ADAPTATION MINEURE - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

*"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*

*1 - Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*

*2 - Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "*

Lorsqu'un immeuble bâti existant 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 de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

*"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme*

*contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."*

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

*"La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."*

## **ARTICLE 7 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION**

- 1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application des articles L.421-4 et R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
- 2 - Les travaux de démolition des bâtiments sont soumis au permis de démolir là où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir conformément à l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :

- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
- les coupes d'arbres effectués dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
- les coupes entrant dans certaines catégories fixées par arrêté préfectoral.

## **ARTICLE 8 - ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre de secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel existent des prescriptions acoustiques, notamment sur les matériaux de construction à utiliser, définis en application de l'article 13 de la Loi n°92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le commune de Nogent-sur-Oise est concernée par les arrêtés préfectoraux suivants :

- *arrêté préfectoral du 23 novembre 2016 portant approbation du classement sonore des infrastructures de transports routiers du département de l'Oise ;*
- *arrêté préfectoral du 30 août 2018 modifiant le classement des infrastructures de transports terrestres du réseau ferré et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit pour les communes de l'Oise.*

## **II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond aux quartiers anciens de type traditionnel : Place de la République, avenue du Général de Gaulle, place Saulcy, rue de Bouleux et place Victor Hugo. Elle est destinée à accueillir les constructions à usage d'habitat mais aussi les fonctions qui participent à l'animation et au fonctionnement d'un centre : commerces, services, artisanat, équipements. Les bâtiments sont, en règle générale, implantés à l'alignement de manière continue.

Les formes urbaines traditionnelles seront conservées. En effet, la typologie et la qualité architecturale existante de petit habitat et petits commerces de centre ancien doivent être respectées et préservées. Les dispositions du règlement visent à :

- favoriser la réhabilitation et l'évolution du bâti ancien dans le respect des formes urbaines et des styles architecturaux ;
- favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement ;
- maintenir des activités existantes et permettre l'installation d'activités non nuisantes.

La zone UA est concernée par la présence d'éléments du patrimoine bâti remarquable identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE UA-I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UA-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Restauration, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité commerciale ou de bureau	X (sous condition)	
	Bureau, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ;</li> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;</li> <li>- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;</li> <li>- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.</li> </ul>	X (sous condition)	
L'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.	X (sous condition)	
Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation.	X (sous condition)	
L'ouverture et l'exploitation de carrières		X

## Paragraphe UA-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur délimité au titre de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme, dans les programmes de logements ou en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- de 2 à 15 logements, 50 % minimum des logements doivent disposer de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus ;
- au-delà de 15 logements, 70% minimum des logements doivent disposer de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra comporter au minimum 25% de logements en accession à la propriété ou en accession sociale à la propriété.

## CHAPITRE UA-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe UA-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### **UA-II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

2 - Elles peuvent également s'implanter en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement, uniquement dans le cas où le projet de construction est implanté sur un terrain ayant au moins 20 mètres de linéaire de façade sur rue ou au plus 4 mètres de linéaire de façade sur rue.

3 - Exceptions pour les constructions existantes

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-1, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante, sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

Par ailleurs, sont autorisés les aménagements des accès tels que perrons et marquises à l'intérieur de la marge de recul.

#### 4 - Implantation par rapport à l'emprise des voies ferrées

Les constructions devront respecter une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

#### 5 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-1.

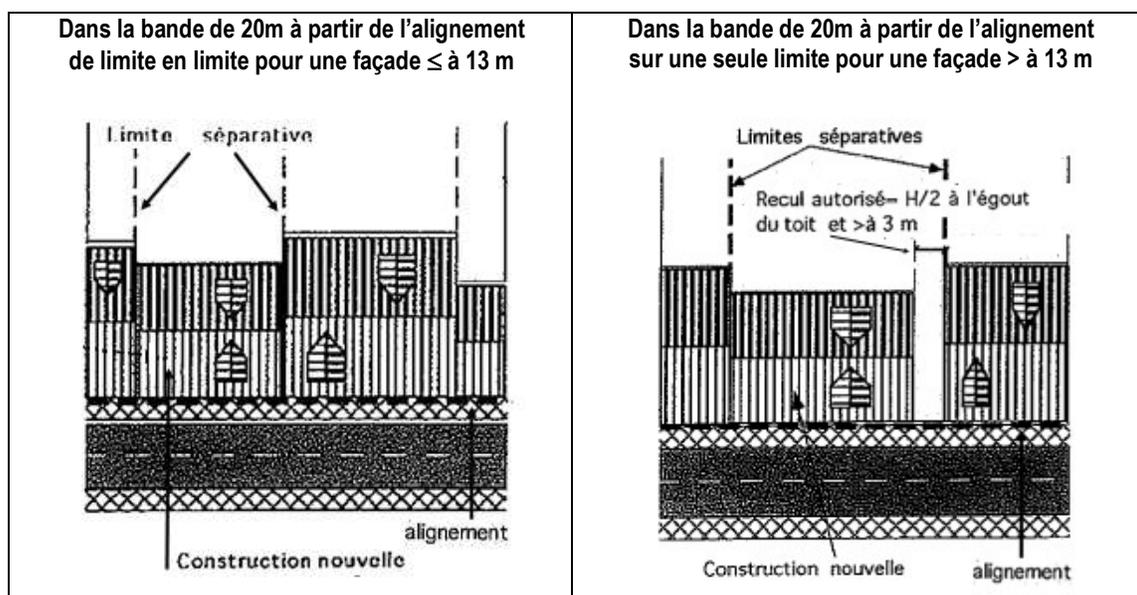
### **UA-II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### 1 - Dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur :

- pour les terrains dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 13 mètres :
  - la façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives latérales.

La distance avec la limite de fond de parcelle devra être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

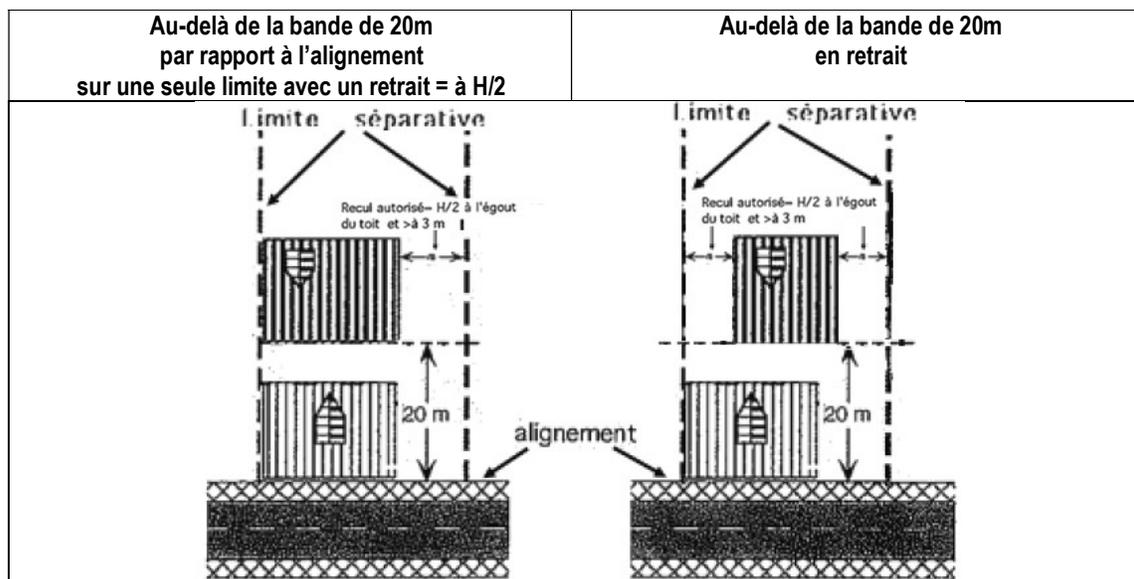
- pour les terrains dont la largeur de la façade sur rue est supérieure à 13 mètres :
  - la construction doit obligatoirement être implantée sur une limite séparative latérale et en retrait par rapport aux autres limites. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction ;



2 - Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur :

- quelque soit la largeur de la façade sur rue du terrain, la construction est autorisée soit :
  - sur une seule limite séparative latérale. Le retrait, par rapport aux autres limites séparatives latérales, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction ;
  - sur aucune limite. Dans ce cas, le retrait par rapport aux limites séparatives latérales doit être au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

Le retrait par rapport à la limite de fond de parcelle doit être au moins égal à la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction



3 - L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-2, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baie autre que des jours de souffrance et sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages..

4 - La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

5 - Règle applicable aux constructions annexes (garages, abris de jardins,...)

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres.

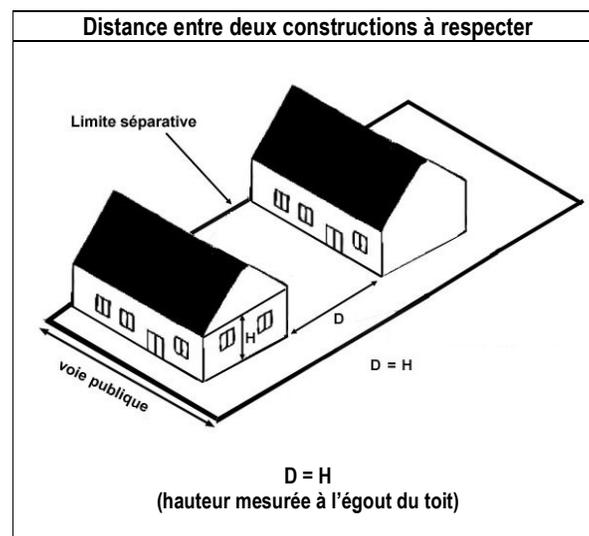
Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

6 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics  
Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-2.

### **UA-II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1 - Les bâtiments contigus sont autorisés.

2 - Dans le cas de constructions de bâtiments non contigus, la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute des deux constructions, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3 - Dans le cas d'une construction existante implantée à l'alignement et n'occupant pas la totalité de la longueur sur rue, la nouvelle construction peut s'implanter de manière contigüe à la construction existante dans le cas où son implantation se fait à l'alignement.

4 - Les bâtiments annexes doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux bâtiments principaux.

5 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics  
Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-3.

#### **UA-II-1-4 Emprise au sol des constructions**

1 - L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est dégressive en fonction de la surface du terrain et ne peut excéder les pourcentages suivants par rapport à la surface du terrain :

- surface de terrain inférieure ou égale à 150m<sup>2</sup> : 75%
- surface de terrain supérieure à 150m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> : 60%
- surface de terrain supérieure à 300m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 40%
- surface de terrain supérieure à 500m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 750 m<sup>2</sup> : 30%
- surface de terrain supérieure à 750m<sup>2</sup> : 20%

2 - L'emprise au sol peut être portée à :

- 70% dans le cas d'implantation de constructions à usage de bureau ou d'artisanat et de commerce de détail ;
- 100% dans le cas d'une parcelle d'une profondeur inférieure ou égale à 30 mètres.

3 - Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, limitée à l'emprise au sol existante avant sinistre ;
- les travaux destinés à améliorer les conditions sanitaires (hygiène et confort des locaux) des habitations.

#### **UA-II-1-5 Hauteur des constructions**

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 10 mètres à l'égout et 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dans le calcul de cette hauteur maximale, les parties de constructions édifiées en superstructure (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.) ne sont pas prises en compte ; néanmoins, elles ne pourront dépasser de plus de 2m la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

2 - La hauteur totale maximale d'une construction annexe est fixée à 3 mètres.

3 - Dans le cas où des constructions existantes auraient une hauteur supérieure à la règle précédemment définie, l'extension de ces constructions est autorisée sous les conditions suivantes :

- respect des autres dispositions réglementaires de la zone ;
- ne pas dépasser la hauteur maximale (égout et faîtage) actuelle des bâtiments existants.

4 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-5, excepté pour les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication qui sont limités à 13m.

## **Paragraphe UA-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UA-II-2-1 Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes ;
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, etc.) et des proportions particulières des percements le cas échéant ;
- de la volumétrie des toitures.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Un traitement architectural contemporain est admis à la condition de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et de s'intégrer au site.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Le parcellaire existant et les cœurs d'îlots naturels doivent être respectés et préservés.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public et doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti.

### **UA-II-2-2 Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures des constructions à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées, sous réserve qu'elles représentent 50% ou moins de la surface totale de la toiture. Elles devront préférentiellement être végétalisées.

Les règles du sous-paragraphe II-2-2 ne s'appliquent pas aux annexes.

### **UA-II-2-3 Matériaux de toiture**

Les toitures en pente et les matériaux de couverture de toitures suivants sont à privilégier :

- la tuile plate de petits modules (45u/m<sup>2</sup>) ;
- l'ardoise naturelle.

Les règles du sous-paragraphe II-2-3 ne s'appliquent pas aux annexes.

Les toitures à faible pente des annexes pourront être traitées en tuiles mécaniques ou zinc patiné.

#### **UA-II-2-4 Eclairage des combles**

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ;
- soit par des ouvertures de toitures, d'une taille inférieure à 78 x 98cm, contenues dans le plan de la couverture et dans le sens de la hauteur ;
- soit par des ouvertures en pignon.

#### **UA-II-2-5 Parements extérieurs**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'une façon générale, les imitations de matériaux (fausses pierres, faux bois, etc.), l'emploi de matériaux ne s'intégrant pas dans le paysage urbain (fibrociment, PVC, tôle, plaques de béton, etc.) et l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) sont interdits.

Les enduits devront être lisses. Leurs couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

#### **UA-II-2-6 Restauration et entretien – Principes généraux**

A l'occasion des travaux de restauration du parement et de ravalement de façade, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, éléments de modénature,... , seront maintenus.

La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors oeuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

#### **UA-II-2-7 Ouvertures**

La forme et le dessin des ouvertures ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

La création d'ouvertures en toiture sera réalisée de préférence sous forme de lucarnes.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

Les réfections se feront à l'identique. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés à l'identique et remis en place après travaux.

Les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

### **UA-II-2-8 Façades commerciales**

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire.

Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros oeuvre.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

### **UA-II-2-9 Dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Afin de limiter leur impact visuel, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Ils ne pourront couvrir plus de 75% de la surface totale de la couverture de la toiture. Les précautions suivantes doivent être prises :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage ;
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture ;
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives ;
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition ;
- estomper l'effet de superposition par le choix d'un panneau de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries ;
- choisir une pose encastrée des capteurs dans le cadre d'une construction neuve ;
- éviter les toitures principales et les toitures à quatre pans, préférer les toitures secondaires ou les dépendances ;
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

### **UA-II-2-10 Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la façade du bâtiment existant, la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs en pierre existants sont à conserver. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

- soit d'un grillage, en simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé ;
- soit d'un muret dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ce muret est réalisé en maçonnerie enduite dans les mêmes conditions que la construction principale, ou bien en briques pleines. Le muret doit être surmonté d'une grille, d'un grillage, en simple torsion, ou d'un barreaudage à condition que la hauteur totale de la clôture n'excède pas 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage, en simple torsion, de 2 mètres de haut maximum doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Les portails doivent préférentiellement être en fer à barreaudage fin vertical et lisses horizontales.

Autour des sites ferroviaires, le référentiel de sécurité ferroviaire préconise la pose d'une clôture défensive de 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions appartenant aux sous-destinations « industrie » et « entrepôts », lorsqu'elles sont autorisées dans la zone, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres.

### **UA-II-2-11 Dispositions particulières applicables au patrimoine bâti à protéger faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique**

#### Ensembles urbains patrimoniaux

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments faisant partie d'un ensemble urbain patrimonial identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'unité d'aspect du contexte. La démolition de constructions annexes ou accolées aux constructions principales et ajoutées au fil du temps peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans chaque ensemble urbain patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments peuvent être détruits si ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Toute intervention sur du bâti existant doit permettre de préserver les caractéristiques architecturales (pierres de taille, pavés de verre, faïences...) et la composition des façades. Les surélévations doivent être traitées en architecture d'accompagnement : respect des matériaux et de l'ordonnancement du bâti.

La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti doit s'orienter vers une intégration discrète.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades visibles depuis le domaine public. Néanmoins, l'isolation thermique des bâtiments par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver la qualité du bâti traditionnel et les façades en maçonnerie et modénatures.

Les clôtures réalisées en matériaux traditionnels ne peuvent être démolies et doivent être reconstruites à l'identique en cas de démolition ou de destruction.

Les clôtures et menuiseries doivent être traitées avec des matériaux traditionnels.

Les fenêtres ouvrantes à la française et à 3 carreaux égaux en hauteur doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont interdits.

Par ailleurs, un cahier de recommandations architecturales et paysagères figure dans les annexes du PLU. En cas de travaux sur un bâtiment existant ou de la réalisation d'une construction nouvelle au sein d'un ensemble urbain patrimonial, il est préconisé d'intégrer les principes indiqués dans ce cahier.

### **UA-II-2-12 Autres**

Les antennes paraboliques doivent être non visibles depuis l'espace public.

## **Paragraphe UA-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées de plus d'un hectare, au minimum 15 % de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces collectifs de loisirs et plantés.

Les règles du paragraphe II-3 ne s'appliquent pas sur le domaine ferroviaire.

## Paragraphe UA-II-4 : Stationnement

### **UA-II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés**

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales prescrites pour le terme stationnement dans la partie « Définitions ».

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat et de commerce de détail supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.  
L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement peut correspondre à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce, conformément à l'article L.151-37 du Code de l'Urbanisme.

En cas de fraction dans le résultat du nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre du projet, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure. A titre d'exemple, un logement unique doit posséder deux places de stationnement.

Lors de l'aménagement de places de stationnement en surface, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée.

### **UA-II-4-2 Places de stationnement pour les vélos**

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - o de 2 à 10 logements : un local de 10 m<sup>2</sup> minimum ;
  - o de 11 à 30 logements : 20 m<sup>2</sup> minimum sous forme d'un ou plusieurs locaux ;
  - o à partir de 30 logements : 30 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par tranche supplémentaire de 30 logements sous forme d'un ou plusieurs locaux.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un local de 3 m<sup>2</sup> minimum ;

- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

## CHAPITRE UA-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UA-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### ***UA-III-1-1 Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet de la construction projetée***

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### ***UA-III-1-2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques***

La largeur de l'accès doit être supérieure ou égale à :

- 3,50 mètres pour la desserte jusqu'à deux logements ;
- 5 mètres pour la desserte de plus de deux logements.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rive le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

### **UA-III-1-3 Les voies nouvelles**

Les nouvelles voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent :

- être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères et des encombrants ;
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;
- avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à :
  - 3,5 mètres pour la desserte jusqu'à deux logements ;
  - 5 mètres pour la desserte de plus de deux logements.

Dans le cas de création de voies nouvelles à l'occasion de la réalisation d'un projet, les nouvelles voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie de desserte se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 15 mètres doit être aménagée avec une aire de retournements pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation, notamment pour les véhicules de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (voir la définition des aires de retournements accompagnée de croquis). Le rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 12 mètres. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de long.

### **UA-III-1-4 Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Ils ne sont pas soumis aux règles du paragraphe III-1.

## **Paragraphe UA-III-2 : Desserte par les réseaux**

### **UA-III-2-1 Alimentation en eau potable**

Le branchement sur les réseaux d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **UA-III-2-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Collectif intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du code civil.

### **UA-III-2-3 Réseaux divers**

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public doivent être prévues pour toute construction neuve, de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et les prescriptions techniques du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise le permettent.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de distribution seront aménagés en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **UA-III-2-4 Stockage des déchets ménagers**

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et il devra respecter le règlement de la collecte de déchets intercommunal figurant dans les annexes du PLU et qui définit les caractéristiques techniques du local.

Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

## Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB accueille des formes d'habitat (collectif et individuel) variées et des fonctions diverses (habitat et activités). Elle correspond au secteur bordant le Nord-Est de l'avenue du 8 Mai 1945, à une partie de la place Burton, à un secteur au niveau rue de l'Argilière ainsi qu'à des îlots localisés au niveau des rues du Pont Royal, Péroche et Demagnez.

Le PLU. vise à :

- favoriser le maintien et le développement des activités économiques existantes ;
- permettre l'évolution du bâti dans les secteurs où le bâti n'est pas en bon état.

Il est institué un secteur UBa, correspondant aux îlots situés aux niveau des rues du Pont Royal, Carnot, Ribot, Péroche et Demagnez. La hauteur est supérieure à celle du reste de la zone UB afin de favoriser la réhabilitation et l'évolution du bâti ancien, ainsi que l'intégration des constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines et des styles architecturaux.

Ce secteur comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant, en complément du règlement, de définir les grands principes d'aménagement souhaités, sur le secteur Pont-Royal/Carnot/Ribot.

Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

La zone UB est concernée par la présence d'éléments du patrimoine bâti remarquable identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE UB-I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UB-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

#### **UB-I-1** Dans l'ensemble de la zone

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Restauration, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
	<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité commerciale ou de bureau	X (sous condition)	
	Bureau, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ;</li> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;</li> <li>- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;</li> <li>- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.</li> </ul>	X (sous condition)	
L'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.	X (sous condition)	
Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation.	X (sous condition)	
L'ouverture et l'exploitation de carrières		X

### **UB-I-I-2 Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation**

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

### **Paragraphe UB-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra comporter au minimum 25% de logements en accession à la propriété ou en accession sociale à la propriété.

## **CHAPITRE UB-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Paragraphe UB-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UB-II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation**

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

2 - Le long de l'avenue du 8 Mai 1945, les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement.

### 3 - Exceptions pour les constructions existantes

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-1, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante, sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

Par ailleurs, sont autorisés les aménagements des accès tels que perrons et marquises à l'intérieur de la marge de recul.

### 4 - Implantation par rapport à l'emprise des voies ferrées

Les constructions devront respecter une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

### 5 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-1.

## ***UB-II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

1 – La construction doit obligatoirement être implantée sur au moins une limite séparative. En cas de retrait par rapport aux autres limites séparatives, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction ;

2 - Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-2, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante. sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

3 - La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

### 4 - Règle applicable aux constructions annexes (garages, abris de jardins,...)

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

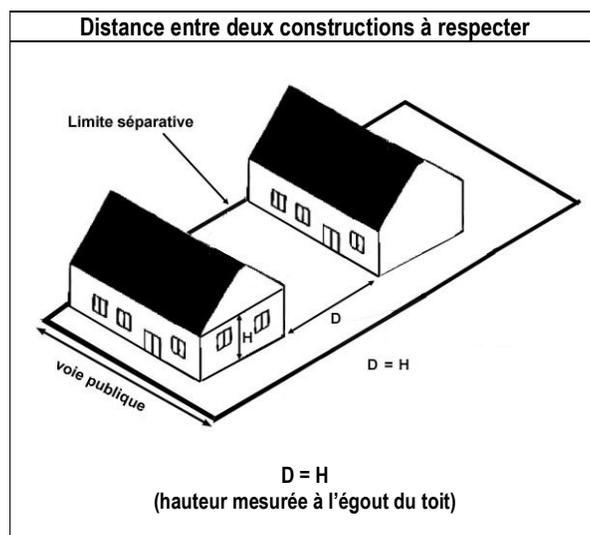
### 5 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-2.

### **UB-II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1 - Les bâtiments contigus sont autorisés.

2 - Dans le cas de constructions de bâtiments non contiguës, la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute des deux constructions, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3 - Dans le cas d'une construction existante implantée à l'alignement et n'occupant pas la totalité de la longueur sur rue, la nouvelle construction peut s'implanter de manière contiguë à la construction existante dans le cas où son implantation se fait à l'alignement.

4 - Les bâtiments annexes doivent s'implanter à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux bâtiments principaux.

5 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics  
Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-3.

### **UB-II-1-4 Emprise au sol des constructions**

1 - L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs dépendances ne peut dépasser 70% de la surface du terrain.

2 - Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol pour :

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, limitée à l'emprise au sol existante avant sinistre ;

- les travaux destinés à améliorer les conditions sanitaires (hygiène et confort des locaux) des habitations.

### **UB-II-1-5 Hauteur des constructions**

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans le calcul de cette hauteur maximale, les parties de constructions édifiées en superstructure (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.) ne sont pas prises en compte ; néanmoins, elles ne pourront dépasser de plus de 2m la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

2 - Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

3 - La hauteur totale maximale d'une construction annexe est fixée à 3 mètres.

4 - Dans le cas où des constructions existantes auraient une hauteur supérieure à la règle précédemment définie, l'extension de ces constructions est autorisée sous les conditions suivantes :

- respect des autres dispositions réglementaires de la zone ;
- ne pas dépasser la hauteur maximale (égout et faîtage) actuelle des bâtiments existants.

5 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-5, excepté pour les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication qui sont limités à 13m.

## **Paragraphe UB-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UB-II-2-1 Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes ;
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, etc.) et des proportions particulières des percements le cas échéant ;
- de la volumétrie des toitures.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Un traitement architectural contemporain est admis à la condition de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et de s'intégrer au site.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public et doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti.

### **UB-II-2-2 Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures des constructions à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront préférentiellement être végétalisées.

Les règles du sous-paragraphe II-2-2 ne s'appliquent pas aux annexes.

### **UB-II-2-3 Matériaux de toiture**

Les toitures en pente et les matériaux de couverture de toitures suivants sont à privilégier :

- la tuile plate ;
- l'ardoise naturelle ;
- la tuile mécanique ;
- le zinc.

Les règles du sous-paragraphe II-2-3 ne s'appliquent pas aux annexes.

### **UB-II-2-4 Eclairage des combles**

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ;
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 80 cm x 100 cm) ;
- soit par des ouvertures en pignon.

### **UB-II-2-5 Parements extérieurs**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'une façon générale, les imitations de matériaux (fausses pierres, faux bois, etc.), l'emploi de matériaux ne s'intégrant pas dans le paysage urbain (fibrociment, PVC, tôle, plaques de béton, etc.) et l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) sont interdits.

Les enduits devront être lisses. Leurs couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

### **UB-II-2-6 Restauration et entretien – Principes généraux**

A l'occasion des travaux de restauration du parement et de ravalement de façade, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, éléments de modénature, ... , seront maintenus.

La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors oeuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

### **UB-II-2-7 Ouvertures**

La forme et le dessin des ouvertures ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

La création d'ouvertures en toiture sera réalisée de préférence sous forme de lucarnes.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

Les réfections se feront à l'identique. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux.

Les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

### **UB-II-2-8 Façades commerciales**

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire. Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros oeuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

### **UB-II-2-9 Dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Afin de limiter leur impact visuel, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Ils ne pourront couvrir plus de 75% de la surface totale de la couverture de la toiture. Les précautions suivantes doivent être prises :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage ;
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture ;
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives ;
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition ;
- estomper l'effet de superposition par le choix d'un panneau de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries ;
- choisir une pose encastrée des capteurs dans le cadre d'une construction neuve ;
- éviter les toitures principales et les toitures à quatre pans, préférer les toitures secondaires ou les dépendances ;
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

### **UB-II-2-10 Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la façade du bâtiment existant, la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs en pierre existants sont à conserver. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

- soit d'un grillage, en simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé ;
- soit d'un muret dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ce muret est réalisé en maçonnerie enduite dans les mêmes conditions que la construction principale, ou bien en briques pleines. Le muret doit être surmonté d'une grille, d'un grillage, en simple torsion, ou d'un barreaudage à condition que la hauteur totale de la clôture n'excède pas 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage, en simple torsion, de 2 mètres de haut maximum doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;

- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Autour des sites ferroviaires, le référentiel de sécurité ferroviaire préconise la pose d'une clôture défensive de 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions appartenant aux sous-destinations « industrie » et « entrepôts », lorsqu'elles sont autorisées dans la zone, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres.

Dans la zone UB concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise, où les terrains sont soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

### ***UB-II-2-11 Dispositions particulières applicables au patrimoine bâti à protéger faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique***

#### Ensembles urbains patrimoniaux

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments faisant partie d'un ensemble urbain patrimonial identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'unité d'aspect du contexte. La démolition de constructions annexes ou accolées aux constructions principales et ajoutées au fil du temps peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans chaque ensemble urbain patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments peuvent être détruits si ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Toute intervention sur du bâti existant doit permettre de préserver les caractéristiques architecturales (pierres de taille, pavés de verre, faïences...) et la composition des façades. Les surélévations doivent être traitées en architecture d'accompagnement : respect des matériaux et de l'ordonnancement du bâti.

La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti doit s'orienter vers une intégration discrète.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades visibles depuis le domaine public. Néanmoins, l'isolation thermique des bâtiments par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver la qualité du bâti traditionnel et les façades en maçonnerie et modénatures.

Les clôtures et menuiseries doivent être traitées avec des matériaux traditionnels. Les fenêtres ouvrantes à la française et à 3 carreaux égaux en hauteur doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont interdits.

Par ailleurs, un cahier de recommandations architecturales et paysagères figure dans les annexes du PLU. En cas de travaux sur un bâtiment existant ou de la réalisation d'une construction nouvelle

au sein d'un ensemble urbain patrimonial, il est préconisé d'intégrer les principes indiqués dans ce cahier.

### **UB-II-2-12 Autres**

Les antennes paraboliques doivent être non visibles depuis l'espace public.

## **Paragraphe UB-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés. La superficie de ces espaces de pleine terre, libres de toute construction, doit être au moins égale à 10% de la surface totale de l'unité foncière en UBa et à 15% de la surface totale de l'unité foncière dans le reste de la zone UB.

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées de plus d'un hectare, au minimum 15 % de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces collectifs de loisirs et plantés.

## **Paragraphe UB-II-4 : Stationnement**

### **UB-II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés**

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales prescrites pour le terme stationnement dans la partie « Définitions ».

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare (matérialisé sur le document graphique), en application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare (matérialisé sur le document graphique), en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme : 0,5 place de stationnement par logement ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat et de commerce de détail supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.  
L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement peut correspondre à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce, conformément à l'article L.151-37 du Code de l'Urbanisme.

En cas de fraction dans le résultat du nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre du projet, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure. A titre d'exemple, un logement unique doit posséder deux places de stationnement.

Lors de l'aménagement de places de stationnement en surface, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée.

#### **UB-II-4-2 Places de stationnement pour les vélos**

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - o de 2 à 10 logements : un local de 10 m<sup>2</sup> minimum ;
  - o de 11 à 30 logements : 20 m<sup>2</sup> minimum sous forme d'un ou plusieurs locaux ;
  - o à partir de 30 logements : 30 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par tranche supplémentaire de 30 logements sous forme d'un ou plusieurs locaux.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un local de 3 m<sup>2</sup> minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

## CHAPITRE UB-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UB-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **UB-III-1-1 Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet de la construction projetée**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **UB-III-1-2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques**

La largeur de l'accès doit être supérieure ou égale à :

- 3,50 mètres pour la desserte jusqu'à deux logements ;
- 5 mètres pour la desserte de plus de deux logements.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rive le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

#### **UB-III-1-3 Les voies nouvelles**

Les nouvelles voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent :

- être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères et des encombrants ;
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;
- avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à :
  - 3,5 mètres pour la desserte jusqu'à deux logements ;
  - 5 mètres pour la desserte de plus de deux logements.

Dans le cas de création de voies nouvelles à l'occasion de la réalisation d'un projet, les nouvelles voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie de desserte se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 15 mètres doit être aménagée avec une aire de retournements pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation, notamment pour les véhicules de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (voir la définition des aires de retournements accompagnée de croquis). Le rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 12 mètres. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de long.

#### ***UB-III-1-4 Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics***

Ils ne sont pas soumis aux règles du paragraphe III-1.

### **Paragraphe UB-III-2 : Desserte par les réseaux**

#### ***UB-III-2-1 Alimentation en eau potable***

Le branchement sur les réseaux d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### ***UB-III-2-2 Assainissement***

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Collectif intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du code civil.

#### ***UB-III-2-3 Réseaux divers***

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public doivent être prévues pour toute construction neuve, de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et les prescriptions techniques du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise le permettent.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de distribution seront aménagés en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### ***UB-III-2-4 Stockage des déchets ménagers***

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et il devra respecter le règlement de la collecte de déchets intercommunal figurant dans les annexes du PLU et qui définit les caractéristiques techniques du local.

Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

## Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond aux ensembles d'habitat collectif entourés d'espaces libres situés au notamment au niveau des quartiers Obier – Granges, des Rochers, du secteur Gournay, aux abords de l'avenue de l'Europe et du quartier du Moustier.

Les constructions sont généralement implantées en retrait des voies et des limites séparatives. Les espaces libres en dehors de la voirie sont généralement traités en espaces verts. Cette zone peut également accueillir des équipements, des bureaux, des commerces, des activités artisanales et de services.

Les objectifs du PLU sont les suivants :

- autoriser le changement d'affectation, l'aménagement de locaux existants destinés aux commerces, services, bureaux, activités artisanales ;
- autoriser les constructions neuves à usage de logement.

Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

La zone UC comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant, en complément du règlement, de définir les grands principes d'aménagement souhaités, sur le secteur situé face au centre commercial Auchan.

Elle est également concernée par la présence d'éléments du patrimoine bâti remarquable identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE UC-I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UC-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

#### UC-I-1 Dans l'ensemble de la zone

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Restauration, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité commerciale ou de bureau	X (sous condition)	
	Bureau, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ;</li> <li>- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone ;</li> <li>- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;</li> <li>- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.</li> </ul>	X (sous condition)	
L'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.	X (sous condition)	
Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation.	X (sous condition)	
L'ouverture et l'exploitation de carrières		X
Les aménagements, constructions et installations liés à la voirie départementale, à son entretien et à son exploitation	X	

### **UC-I-I-2 Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation**

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

### **UC-I-I-3 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectation du sol suivants :

- les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site.

## **Paragraphe UC-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## CHAPITRE UC-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe UC-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ***UC-II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

1 - Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum de l'alignement.

2 - Le long de la RD 200 et de la RD 1016, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

3 - Exceptions pour les constructions existantes

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-1, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante, sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

Par ailleurs, sont autorisés les aménagements des accès tels que perrons et marquises à l'intérieur de la marge de recul.

4 - Implantation par rapport à l'emprise des voies ferrées

Les constructions devront respecter une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

5 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-1.

#### ***UC-II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 5 mètres minimum.

2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe de la Brèche.

3- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5m par rapport aux limites des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

4 - Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-2, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante, sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

5 - La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

6 - Règle applicable aux constructions annexes (garages, abris de jardins,...)  
Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles du sous-paragraphe II-1-2.

7 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics  
Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-2.

### ***UC-II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1 - Les bâtiments contigus sont autorisés

2 - Dans le cas de constructions de bâtiments non contigües la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments doit au moins être égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute des deux constructions, mesurée à l'égout du toit, si au moins une des deux façades comporte des baies assurant l'éclairage des pièces de la construction ;
- la demi-hauteur de la façade la plus haute des deux constructions, mesurée à l'égout du toit, si aucune des deux façades de chaque construction ne comporte de baie assurant l'éclairage des pièces de la construction.

3 - Dans le cas d'une construction existante implantée à l'alignement et n'occupant pas la totalité de la longueur sur rue, la nouvelle construction peut s'implanter de manière contigüe à la construction existante dans le cas où son implantation se fait à l'alignement.

4 - Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments principaux et les bâtiments annexes.

5 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics  
Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-3.

### ***UC-II-1-4 Emprise au sol des constructions***

Non réglementé

### ***UC-II-1-5 Hauteur des constructions***

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans le calcul de cette hauteur maximale, les parties de constructions édifiées en superstructure (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.) ne sont pas prises en compte ; néanmoins, elles ne pourront dépasser de plus de 2m la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

2 - La hauteur totale maximale d'une construction annexe est fixée à 3 mètres.

3 - Dans le cas où des constructions existantes auraient une hauteur supérieure à la règle précédemment définie, l'extension de ces constructions est autorisée sous les conditions suivantes :

- respect des autres dispositions réglementaires de la zone ;
- ne pas dépasser la hauteur maximale (égout et faîtage) actuelle des bâtiments existants.

4 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-5, excepté pour les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication qui sont limités à 13m.

## **Paragraphe UC-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UC-II-2-1 Aspect extérieur**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes ;
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, etc.) et des proportions particulières des percements le cas échéant ;
- de la volumétrie des toitures.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public et doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti.

### **UC-II-2-2 Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

### **UC-II-2-3 Matériaux de toiture**

Les toitures en pente et les matériaux de couverture de toitures suivants sont à privilégier :

- la tuile plate ;
- l'ardoise naturelle ;
- la tuile mécanique ;
- le zinc.

Les règles du sous-paragraphe II-2-3 ne s'appliquent pas aux annexes.

### **UC-II-2-4 Eclairage des combles**

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ;
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 80 cm x 100 cm) ;
- soit par des ouvertures en pignon.

### **UC-II-2-5 Parements extérieurs**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'une façon générale, les imitations de matériaux (fausses pierres, faux bois, etc.), l'emploi de matériaux ne s'intégrant pas dans le paysage urbain (fibrociment, PVC, tôle, plaques de béton, etc.) et l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) sont interdits.

Les enduits devront être lisses. Leurs couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

### **UC-II-2-6 Restauration et entretien – Principes généraux**

A l'occasion des travaux de restauration du parement et de ravalement de façade, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, éléments de modénature,... , seront maintenus.

La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors oeuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

### **UC-II-2-7 Ouvertures**

La forme et le dessin des ouvertures ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

### **UC-II-2-8 Façades commerciales**

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire.

Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros oeuvre.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

### **UC-II-2-9 Dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Afin de limiter leur impact visuel, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les précautions suivantes doivent être prises :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage ;
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture ;
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives ;
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition ;
- estomper l'effet de superposition par le choix d'un panneau de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries ;
- choisir une pose encastrée des capteurs dans le cadre d'une construction neuve ;
- éviter les toitures principales et les toitures à quatre pans, préférer les toitures secondaires ou les dépendances ;
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

### **UC-II-2-10 Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la façade du bâtiment existant, la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs en pierre existants sont à conserver. Leur démolition

ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

- soit d'un grillage, en simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé ;
- soit d'un muret dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ce muret est réalisé en maçonnerie enduite dans les mêmes conditions que la construction principale, ou bien en briques pleines. Le muret doit être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage à condition que la hauteur totale de la clôture n'excède pas 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage, en simple torsion, de 2 mètres de haut maximum doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Autour des sites ferroviaires, le référentiel de sécurité ferroviaire préconise la pose d'une clôture défensive de 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions appartenant aux sous-destinations « industrie » et « entrepôts », lorsqu'elles sont autorisées dans la zone, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres.

Dans la zone UC concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise, où les terrains sont soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

***UC-II-2-11 Dispositions particulières applicables au patrimoine bâti à protéger faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique***

Bâtiments remarquables

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment remarquable identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique du bâtiment considéré.

Toute intervention sur du bâti existant doit permettre de préserver les caractéristiques architecturales (pierres de taille, pavés de verre, faïences...) et la composition des façades. Les surélévations doivent être traitées en architecture d'accompagnement : respect des matériaux et de l'ordonnancement du bâti.

L'isolation thermique des bâtiments par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver la qualité du bâti traditionnel et les façades en maçonnerie et modénatures.

Les clôtures et menuiseries doivent être traitées avec des matériaux traditionnels.

Les fenêtres ouvrantes à la française et à 3 carreaux égaux en hauteur doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont interdits.

### Ensembles urbains patrimoniaux

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments faisant partie d'un ensemble urbain patrimonial identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'unité d'aspect du contexte. La démolition de constructions annexes ou accolées aux constructions principales et ajoutées au fil du temps peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans chaque ensemble urbain patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments peuvent être détruits si ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Toute intervention sur du bâti existant doit permettre de préserver les caractéristiques architecturales (pierres de taille, pavés de verre, faïences...) et la composition des façades. Les surélévations doivent être traitées en architecture d'accompagnement : respect des matériaux et de l'ordonnancement du bâti.

La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti doit s'orienter vers une intégration discrète.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades visibles depuis le domaine public. Néanmoins, l'isolation thermique des bâtiments par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver la qualité du bâti traditionnel et les façades en maçonnerie et modénatures.

Les clôtures et menuiseries doivent être traitées avec des matériaux traditionnels.

Les fenêtres ouvrantes à la française et à 3 carreaux égaux en hauteur doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont interdits.

Par ailleurs, un cahier de recommandations architecturales et paysagères figure dans les annexes du PLU. En cas de travaux sur un bâtiment existant ou de la réalisation d'une construction nouvelle au sein d'un ensemble urbain patrimonial, il est préconisé d'intégrer les principes indiqués dans ce cahier.

### **Paragraphe UC-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans la bande d'inconstructibilité de 10 mètres à partir de l'emprise de la RD 1016, la création d'un écran végétal tel qu'un rideau d'arbres ou d'arbustes est préconisée pour atténuer la présence de cette infrastructure routière au sein du tissu urbain ainsi que son impact sonore.

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées de plus d'un hectare, au minimum 15 % de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces collectifs de loisirs et plantés.

Les règles du paragraphe II-3 ne s'appliquent pas sur le domaine ferroviaire.

## Paragraphe UC-II-4 : Stationnement

### **UC-II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés**

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales prescrites pour le terme stationnement dans la partie « Définitions ».

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare (matérialisé sur le document graphique), en application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare (matérialisé sur le document graphique), en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme : 0,5 place de stationnement par logement ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat et de commerce de détail supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.  
L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement peut correspondre à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce, conformément à l'article L.151-37 du Code de l'Urbanisme.

En cas de fraction dans le résultat du nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre du projet, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure. A titre d'exemple, un logement unique doit posséder deux places de stationnement.

Lors de l'aménagement de places de stationnement en surface, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée.

#### ***UC-II-4-2 Places de stationnement pour les vélos***

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - o de 2 à 10 logements : un local de 10 m<sup>2</sup> minimum ;
  - o de 11 à 30 logements : 20 m<sup>2</sup> minimum sous forme d'un ou plusieurs locaux ;
  - o à partir de 30 logements : 30 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par tranche supplémentaire de 30 logements sous forme d'un ou plusieurs locaux.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un local de 3 m<sup>2</sup> minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

## **CHAPITRE UC-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe UC-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### ***UC-III-1-1 Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet de la construction projetée***

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### ***UC-III-1-2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques***

La largeur de l'accès doit être supérieure ou égale à :

- 3,50 mètres pour la desserte jusqu'à deux logements ;
- 5 mètres pour la desserte de plus de deux logements.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rive le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

### ***UC-III-1-3 Les voies nouvelles***

Les nouvelles voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent :

- être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères et des encombrants ;
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;
- avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à :
  - 3,5 mètres pour la desserte jusqu'à deux logements ;
  - 5 mètres pour la desserte de plus de deux logements.

Dans le cas de création de voies nouvelles à l'occasion de la réalisation d'un projet, les nouvelles voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie de desserte se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 15 mètres doit être aménagée avec une aire de retournements pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation, notamment pour les véhicules de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (voir la définition des aires de retournements accompagnée de croquis). Le rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 12 mètres. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de long.

#### **UC-III-1-4 Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Ils ne sont pas soumis aux règles du paragraphe III-1.

### **Paragraphe UC-III-2 : Desserte par les réseaux**

#### **UC-III-2-1 Alimentation en eau potable**

Le branchement sur les réseaux d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **UC-III-2-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Collectif intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du code civil.

#### **UC-III-2-3 Réseaux divers**

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public doivent être prévues pour toute construction neuve, de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et les prescriptions techniques du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise le permettent.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de distribution seront aménagés en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### ***UC-III-2-4 Stockage des déchets ménagers***

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et il devra respecter le règlement de la collecte de déchets intercommunal figurant dans les annexes du PLU et qui définit les caractéristiques techniques du local.  
Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

## Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE correspond à l'ensemble des secteurs d'activités économiques de la commune que sont le Parc d'Activités Sud, le Domaine d'Activités Pierre de Coubertin au Sud / Ouest, la Zone d'Activité Nogent-sur-Oise Europe et le Domaine d'Activité de Saulcy. Cette zone regroupe également plusieurs activités isolées implantées sur de grands terrains.

Le règlement de la zone prend en compte l'existence d'un tissu urbain déjà constitué et favorise l'évolution des activités existantes ainsi que l'installation de nouvelles activités.

La zone comprend un secteur UEa, situé au nord de la commune en limite avec Monchy-Saint-Eloi, pour lequel des dispositions différentes sont définies.

Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

La zone UE comprend un secteur concerné par une servitude d'attente, délimité en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE UE-I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UE-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

#### UE-I-1-1

#### Dans l'ensemble de la zone

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation</b>	Logement, à condition d'être destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées et à condition d'être réalisé dans le volume des constructions de ces activités	X (sous condition)	
	Hébergement		X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration, à condition : - que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ; - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.	X (sous condition)	
L'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.	X (sous condition)	
Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation.	X (sous condition)	
L'ouverture et l'exploitation de carrières		X
Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations d'intérêt général liés au projet de Mise Au Gabarit Européen de l'Oise.	X	
Les aménagements, constructions et installations liés à la voirie départementale, à son entretien et à son exploitation	X	

### **UE-I-I-2 Secteur concerné par la servitude d'attente**

Dans le périmètre du secteur concerné par la servitude d'attente, délimitée en application de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations autorisées ne doivent pas être d'une superficie de surface de plancher supérieure à 30 m<sup>2</sup>.

### **UE-I-I-3 Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation**

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise. Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UE doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

### **UE-I-I-4 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectation du sol suivants :

- les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site.

## Paragraphe UE-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

# CHAPITRE UE-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

## Paragraphe UE-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

### ***UE-II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

1 - Les constructions à usage d'industrie doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

2 - Les autres constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

3 - Le long de la RD 200 et de la RD 1016, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

4 - Exceptions pour les constructions existantes

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-1, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante, sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

Par ailleurs, sont autorisés les aménagements des accès tels que perrons et marquises à l'intérieur de la marge de recul.

5 - Implantation par rapport à l'emprise des voies ferrées

Les constructions devront respecter une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

6 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-1.

### ***UE-II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3

mètres. Dans le secteur UEa uniquement, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 - Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone avec une zone d'habitat (zone UA, UB, UC ou UH), les constructions doivent s'implanter en retrait d'une distance égale à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

3 - Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone avec une zone NL, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport à ladite limite.

4 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe de la Brèche.

5- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5m par rapport aux limites des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

6 - Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-2, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante. sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

7 - La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

8 - Règle applicable aux constructions annexes (garages, abris de jardins,...)

Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles du sous-paragraphe II-1-2.

9 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-2.

### ***UE-II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1 - La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à 3,50 mètres.

2 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-3.

### ***UE-II-1-4 Emprise au sol des constructions***

1 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions et de leurs annexes ne doit pas dépasser 75 % de la surface totale de la parcelle.

2 - Les nouvelles constructions à usage de logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements autorisés, devront être intégrées à la construction des établissements autorisés.

3 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics  
Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-3.

### **UE-II-1-5 Hauteur des constructions**

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans le calcul de cette hauteur maximale, les parties de constructions édifiées en superstructure (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.) ne sont pas prises en compte.

2 - Dans le cas où des constructions existantes auraient une hauteur supérieure à la règle précédemment définie, l'extension de ces constructions est autorisée sous les conditions suivantes :

- respect des autres dispositions réglementaires de la zone ;
- ne pas dépasser la hauteur maximale (égout et faîtage) actuelle des bâtiments existants.

3 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-5, excepté pour les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication qui sont limités à 13m.

## **Paragraphe UE-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UE-II-2-1 Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public et doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti.

### **UE-II-2-2 Matériaux de toiture**

Les matériaux suivants doivent être évités : le bardeau asphalté, le fibrociment et l'onduline.

### **UE-II-2-3 Parements extérieurs**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'une façon générale, les imitations de matériaux (fausses pierres, faux bois, etc.), l'emploi de matériaux ne s'intégrant pas dans le paysage urbain (fibrociment, PVC, tôle, plaques de béton, etc.) et l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) sont interdits.

Les enduits devront être lisses. Leurs couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

### **UE-II-2-4 Ouvertures**

La forme et le dessin des ouvertures ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

### **UE-II-2-5 Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la façade du bâtiment existant, la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs en pierre existants sont à conserver. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

- soit d'un grillage, en simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé ;
- soit d'un muret dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ce muret est réalisé en maçonnerie enduite dans les mêmes conditions que la construction principale, ou bien en briques pleines. Le muret doit être surmonté d'une grille, d'un grillage, en simple torsion, ou d'un barreaudage à condition que la hauteur totale de la clôture n'excède pas 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage, en simple torsion, de 2 mètres de haut maximum doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;

- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Autour des sites ferroviaires, le référentiel de sécurité ferroviaire préconise la pose d'une clôture défensive de 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions appartenant aux sous-destinations « industrie » et « entrepôts », lorsqu'elles sont autorisées dans la zone, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres.

Dans la zone UE concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise, où les terrains sont soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

### **UE-II-2-6 Autres**

Les règles du paragraphe II-2 ne s'appliquent pas sur le domaine ferroviaire.

## **Paragraphe UE-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal. Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m<sup>2</sup>. Lorsque ces parcs excèdent 2000 m<sup>2</sup>, ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans la bande d'inconstructibilité de 10 mètres à partir de l'emprise de la RD 1016, la création d'un écran végétal tel qu'un rideau d'arbres ou d'arbustes est préconisée pour atténuer la présence de cette infrastructure routière au sein du tissu urbain ainsi que son impact sonore.

Dans le secteur UEa uniquement, la surface végétalisée doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière.

Les règles du paragraphe II-3 ne s'appliquent pas sur le domaine ferroviaire.

## Paragraphe UE-II-4 : Stationnement

### **UE-II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés**

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales prescrites pour le terme stationnement dans la partie « Définitions ».

Il est exigé :

- pour les constructions à usage de logement destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations autorisées : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureau, de commerce de gros ou d'artisanat et de commerce de détail : 1 place par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.  
L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement peut correspondre à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce, conformément à l'article L.151-37 du Code de l'Urbanisme.
- pour les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute tranche commencée étant due ;
- pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 0,8 place par chambre ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les caractéristiques correspondent aux besoins des constructions ou installations.

En cas de fraction dans le résultat du nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre du projet, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

Toute tranche par surface de plancher commencée nécessite la réalisation des places de stationnement demandées. A titre d'exemple, une construction à usage commercial de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher doit compter 2 places de stationnement.

Lors de l'aménagement de places de stationnement en surface, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée.

### **UE-II-4-2 Places de stationnement pour les vélos**

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, il sera exigé un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos dont la superficie devra représenter 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace pourra être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les constructions et installations nécessaires aux aux équipements d'intérêt collectif et services publics, une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

## CHAPITRE UE-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UE-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### ***UE-III-1-1 Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet de la construction projetée***

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### ***UE-III-1-2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques***

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rive le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

Aucun accès n'est autorisé sur la RD 1016 et la RD 200.

#### ***UE-III-1-3 Les voies nouvelles***

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules encombrants. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales

de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à 7 mètres.

Toute voie de desserte se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 15 mètres doit être aménagée avec une aire de retournements pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation, notamment pour les véhicules de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Le rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 12 mètres. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de long.

#### ***UE-III-1-4 Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics***

Ils ne sont pas soumis aux règles du paragraphe III-1.

### **Paragraphe UE-III-2 : Desserte par les réseaux**

#### ***UE-III-2-1 Alimentation en eau potable***

Le branchement sur les réseaux d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### ***UE-III-2-2 Assainissement***

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Collectif intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du code civil.

#### ***UE-III-2-3 Réseaux divers***

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public doivent être prévues pour toute construction neuve, de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et les prescriptions techniques du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise le permettent.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

#### ***UE-III-2-4 Stockage des déchets ménagers***

Lors de la création de nouveaux immeubles d'activités, devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

## Dispositions applicables à la zone UF

La zone UF est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements collectifs, publics ou privés, administratifs ou techniques, à destination de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé, socioculturels, sportifs et d'une manière générale les équipements publics légers.

Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

La zone UF est concernée par la présence d'éléments du patrimoine bâti remarquable identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE UF-I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UF-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

#### **UF-I-1** Dans l'ensemble de la zone

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation</b>	Logement, à condition d'être destiné aux employés ou au personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés	X (sous condition)	
	Hébergement		X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt, à condition de constituer une réserve nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics	X (sous condition)	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;</li> <li>- qu'elles ne risquent pas, cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens ;</li> <li>- qu'elles ne génèrent pas la définition de périmètre de protection contre les risques technologiques.</li> </ul>	X (sous condition)	
L'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement, que les travaux prévus soient de nature à en réduire les nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.	X (sous condition)	
Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation.	X (sous condition)	
L'ouverture et l'exploitation de carrières		X
Les aménagements, constructions et installations liés à la voirie départementale, à son entretien et à son exploitation	X	

### **UF-I-I-2 Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation**

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UF doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

### **Paragraphe UF-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## CHAPITRE UF-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe UF-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ***UF-II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

- 1 - Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement.
- 2 - Le long de la RD 200 et de la RD 1016, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

#### ***UF-II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Non réglementé

#### ***UF-II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

- 1 - Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 3,50 mètres.
- 2 - Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-3.

#### ***UF-II-1-4 Emprise au sol des constructions***

Non réglementé

#### ***UF-II-1-5 Hauteur des constructions***

- 1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans le calcul de cette hauteur maximale, les parties de constructions édifiées en superstructure (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.) ne sont pas prises en compte ;

néanmoins, elles ne pourront dépasser de plus de 2m la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

2 - Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-5.

## **Paragraphe UF-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***UF-II-2-1 Aspect extérieur***

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public et doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés sous réserve de préserver les caractéristiques architecturales et les matériaux existants tels que pierre de taille, pavés de verre, faïence...

### ***UF-II-2-2 Matériaux de toiture***

Les matériaux suivants doivent être évités : le bardeau asphalté, le fibrociment et l'onduline.

### ***UF-II-2-3 Clôtures***

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la façade du bâtiment existant, la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs en pierre existants sont à conserver. Leur démolition

ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

- soit d'un grillage, en simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé ;
- soit d'un muret dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ce muret est réalisé en maçonnerie enduite dans les mêmes conditions que la construction principale, ou bien en briques pleines. Le muret doit être surmonté d'une grille, d'un grillage, en simple torsion, ou d'un barreaudage à condition que la hauteur totale de la clôture n'excède pas 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage, en simple torsion, de 2 mètres de haut maximum doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Autour des sites ferroviaires, le référentiel de sécurité ferroviaire préconise la pose d'une clôture défensive de 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions appartenant aux sous-destinations « industrie » et « entrepôts », lorsqu'elles sont autorisées dans la zone, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres.

Dans la zone UF concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise, où les terrains sont soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

#### ***UF-II-2-4 Dispositions particulières applicables au patrimoine bâti à protéger faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique***

##### Bâtiments remarquables

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment remarquable identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale spécifique du bâtiment considéré.

Toute intervention sur du bâti existant doit permettre de préserver les caractéristiques architecturales (pierres de taille, pavés de verre, faïences...) et la composition des façades. Les surélévations doivent être traitées en architecture d'accompagnement : respect des matériaux et de l'ordonnancement du bâti.

L'isolation thermique des bâtiments par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver la qualité du bâti traditionnel et les façades en maçonnerie et modénatures.

Les clôtures et menuiseries doivent être traitées avec des matériaux traditionnels.

Les fenêtres ouvrantes à la française et à 3 carreaux égaux en hauteur doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont interdits.

### Ensembles urbains patrimoniaux

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments faisant partie d'un ensemble urbain patrimonial identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'unité d'aspect du contexte. La démolition de constructions annexes ou accolées aux constructions principales et ajoutées au fil du temps peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans chaque ensemble urbain patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments peuvent être détruits si ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Toute intervention sur du bâti existant doit permettre de préserver les caractéristiques architecturales (pierres de taille, pavés de verre, faïences...) et la composition des façades. Les surélévations doivent être traitées en architecture d'accompagnement : respect des matériaux et de l'ordonnancement du bâti.

La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti doit s'orienter vers une intégration discrète.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades visibles depuis le domaine public. Néanmoins, l'isolation thermique des bâtiments par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver la qualité du bâti traditionnel et les façades en maçonnerie et modénatures.

Les clôtures et menuiseries doivent être traitées avec des matériaux traditionnels.

Les fenêtres ouvrantes à la française et à 3 carreaux égaux en hauteur doivent être conservées et restaurées à l'identique, dans la mesure du possible.

Par ailleurs, un cahier de recommandations architecturales et paysagères figure dans les annexes du PLU. En cas de travaux sur un bâtiment existant ou de la réalisation d'une construction nouvelle au sein d'un ensemble urbain patrimonial, il est préconisé d'intégrer les principes indiqués dans ce cahier.

### **UF-II-2-5 Autres**

Les règles du paragraphe II-2 ne s'appliquent pas sur le domaine ferroviaire.

### **Paragraphe UF-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées de pleine terre ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans la bande d'inconstructibilité de 10 mètres à partir de l'emprise de la RD 1016, la création d'un écran végétal tel qu'un rideau d'arbres ou d'arbustes est préconisée pour atténuer la présence de cette infrastructure routière au sein du tissu urbain ainsi que son impact sonore.

Les règles du paragraphe II-3 ne s'appliquent pas sur le domaine ferroviaire.

### **Paragraphe UF-II-4 : Stationnement**

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

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

Une aire pour le stationnement des bicyclettes et vélomoteurs devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

Lors de l'aménagement de places de stationnement en surface, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée.

## **CHAPITRE UF-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe UF-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

### **Paragraphe UF-III-2 : Desserte par les réseaux**

Non réglementé

## Dispositions applicables à la zone UH

La zone UH correspond à de l'habitat pavillonnaire généralement peu dense, soit en diffus soit en opération d'ensemble et qui se retrouve dans tous les secteurs de la ville.

A noter que le secteur UHc correspond à une partie du quartier Carnot situé entre la rue Carnot et la rue Demagnez qui regroupe un habitat ouvrier d'avant guerre assez dense avec une plus grande hauteur.

La zone comprend également un secteur UHj, correspondant au quartier situé entre la rue de Verdun et le parc Hébert, qui présente un caractère végétalisé qui doit être préservé.

Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

La zone UH comprend des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettant, en complément du règlement, de définir les grands principes d'aménagement souhaités, sur les secteurs suivants :

- secteur situé face au complexe sportif Georges Lenne ;
- cœur d'îlot impasse Anatole France ;
- secteur Pont-Royal/Carnot/Ribot.

Elle est également concernée par la présence d'éléments du patrimoine bâti remarquable identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE UH-I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe UH-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

#### *UH-I-1 Dans l'ensemble de la zone*

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Restauration, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité commerciale ou de bureau	X (sous condition)	
	Bureau, à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles.		X
L'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.	X (sous condition)	
Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation.	X (sous condition)	
L'ouverture et l'exploitation de carrières		X
Les aménagements, constructions et installations liés à la voirie départementale, à son entretien et à son exploitation	X	

### **UH-I-2 Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation**

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UH doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

### **UH-I-3 Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectation du sol suivants :

- les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site.

### **Paragraphe UH-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans le secteur délimité au titre de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme, dans les programmes de logements ou en cas de division d'un logement existant en plusieurs logements, les logements ainsi créés doivent respecter les conditions suivantes :

- de 2 à 15 logements, 50 % minimum des logements doivent disposer de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus ;
- au-delà de 15 logements, 70% minimum des logements doivent disposer de 65 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus.

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> devra comporter au minimum 25% de logements en accession à la propriété ou en accession sociale à la propriété.

## CHAPITRE UH-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe UH-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ***UH-II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement, sauf dans le cas où il existe un linéaire bâti existant implanté de manière différente, la construction devra alors s'implanter dans la continuité de ce linéaire.

2 - Dans le secteur UHc, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

3 - Le long de la RD 200 et de la RD 1016, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.

4 - Exceptions pour les constructions existantes

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-1, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante, sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

Par ailleurs, sont autorisés les aménagements des accès tels que perrons et marquises à l'intérieur de la marge de recul.

5 - Implantation par rapport à l'emprise des voies ferrées

Les constructions devront respecter une marge de recul de 5 m minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

6 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-1.

7 - Terrains situés à l'angle de deux voies publiques

Les règles de recul ne sont pas applicables pour les terrains situés à l'angle de deux voies publiques. La voie publique par rapport à laquelle la règle sera écartée sera l'axe présentant la moindre fréquentation en termes de circulation routière.

Par ailleurs, pour des raisons liées à la sécurité de la circulation routière, un pan coupé pourra être demandé dans les conditions définies par le code de l'urbanisme.

## **UH-II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - Les constructions peuvent être implantées :

- pour les terrains dont la largeur de la façade sur rue est inférieure ou égale à 13 mètres :
  - la façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la longueur des bâtiments implantés en limite séparative est limitée à 12 mètres.  
La distance avec les autres limites devra être au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.
- pour les terrains dont la largeur de la façade sur rue est supérieure à 13 mètres, la construction est autorisée soit :
  - sur une seule limite séparative latérale avec une longueur de bâtiment en limite séparative limitée à 12 mètres. Le retrait, par rapport aux autres limites séparatives, doit être au moins égal à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction ;
  - sur aucune limite. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à :
    - par rapport aux limites séparatives latérales : la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
    - par rapport aux limites de fond de parcelle : la hauteur mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.La hauteur est calculée à partir du terrain naturel au droit de la construction.

2 - Les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe de la Brèche.

3 - Les constructions doivent respecter :

- un retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des espaces boisés classés ;
- un retrait de 15m minimum par rapport aux limites des espaces identifiés en ZNIEFF.

4 - Lorsque la limite séparative constitue une limite de zone avec une zone NL, les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport à ladite limite.

5- Les constructions doivent respecter une marge de recul de 5m par rapport aux limites des zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

6 - Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles du sous-paragraphe II-1-2, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante. sans aggraver l'écart de la construction existante. Ceci n'est pas valable pour les garages.

7 - La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

8 - Règle applicable aux constructions annexes (garages, abris de jardins,...)

Les constructions annexes, en dehors des règles définies aux points 3, 4 et 5 du présent règlement, peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade implantée sur la limite ne peut excéder 10 mètres.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

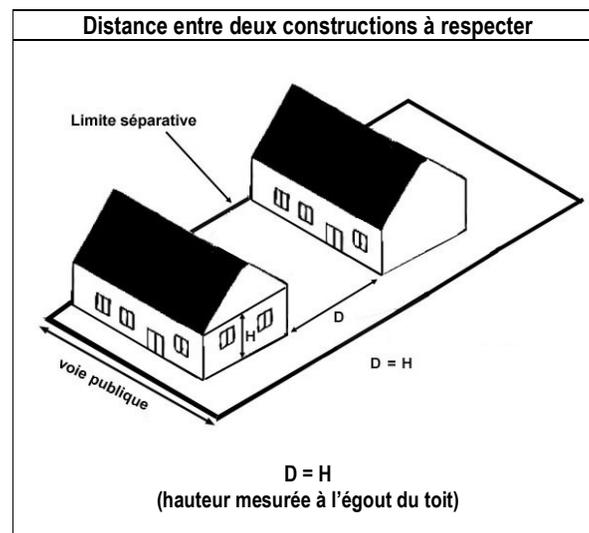
9 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-2.

### ***UH-II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1 - Les bâtiments contigus sont autorisés uniquement dans une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur.

2 - Dans le cas de constructions de bâtiments non contigus, la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute des deux constructions, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3 - Dans le cas d'une construction existante implantée à l'alignement et n'occupant pas la totalité de la longueur sur rue, la nouvelle construction peut s'implanter de manière contigüe à la construction existante dans le cas où son implantation se fait à l'alignement.

4 - Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments principaux et les bâtiments annexes.

5 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-3.

### UH-II-1-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est dégressive en fonction de la surface du terrain et ne peut excéder les pourcentages suivants par rapport à la surface du terrain :

- surface de terrain inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> : 60%
- surface de terrain supérieure à 300m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 40%
- surface de terrain supérieure à 500m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 750 m<sup>2</sup> : 30%
- surface de terrain supérieure à 750m<sup>2</sup> : 20%

Il n'est pas fixé de coefficient maximum d'emprise au sol pour :

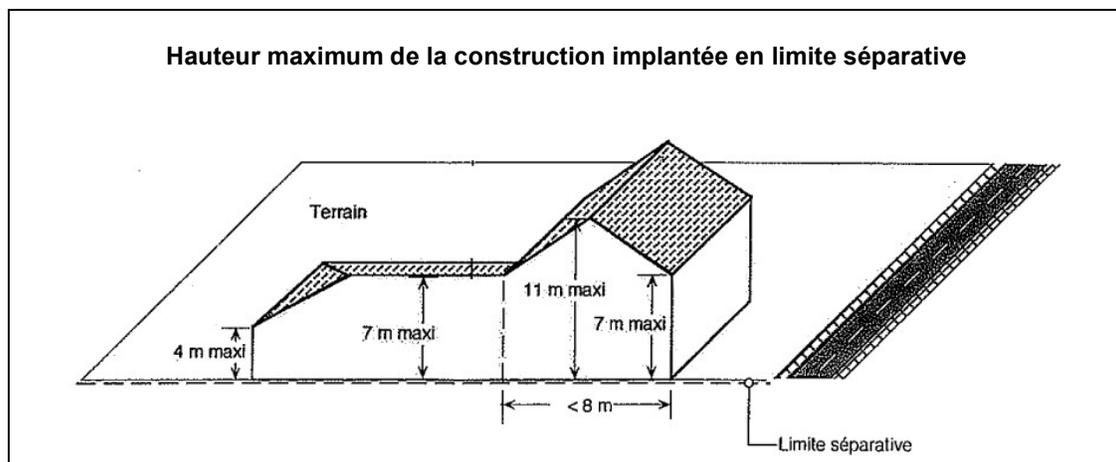
- les constructions à usage de bureau ou d'artisanat et de commerce de détail ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'application du présent règlement, limitée à l'emprise au sol existante avant sinistre ;
- les travaux destinés à améliorer les conditions sanitaires (hygiène et confort des locaux) des habitations.

### UH-II-1-5 Hauteur des constructions

1 - La hauteur maximale des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Dans le calcul de cette hauteur maximale, les parties de constructions édifiées en superstructure (telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, etc.) ne sont pas prises en compte ; néanmoins, elles ne pourront dépasser de plus de 2m la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction.

2 - Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, la hauteur maximum ne peut être atteinte que dans les conditions suivantes :

- une partie du linéaire bâti dont la longueur ne peut excéder 8 mètres peut s'élever à une hauteur de 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère ;
- le reste du linéaire autorisé en limite séparative ne peut dépasser une hauteur de 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.



3 - Dans le secteur UHc, la hauteur des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Sont exclues les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, ...

4 - La hauteur totale maximale d'une construction annexe est fixée à 3 mètres.

5 - Dans le cas où des constructions existantes auraient une hauteur supérieure à la règle précédemment définie, l'extension de ces constructions est autorisée sous les conditions suivantes :

- respect des autres dispositions réglementaires de la zone ;
- ne pas dépasser la hauteur maximale (égout et faîtage) actuelle des bâtiments existants.

6 - Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Ils ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-5, excepté pour les mâts supportant le matériel lié au fonctionnement des réseaux de télécommunication qui sont limités à 13m.

## **Paragraphe UH-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***UH-II-2-1 Aspect extérieur***

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie et notamment :

- de la composition des façades limitrophes ;
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux, etc.) et des proportions particulières des percements le cas échéant ;
- de la volumétrie des toitures.

Dans les séquences présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Un traitement architectural contemporain est admis à la condition de conserver des volumétries identiques au bâti traditionnel et de s'intégrer au site.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public et doivent être traitées de façon à assurer leur intégration au bâti.

### **UH-II-2-2 Toitures**

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Pour les toitures des constructions à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 50°.

Les toitures terrasses sont autorisées. Elles devront préférentiellement être végétalisées.

Les règles du sous-paragraphe II-2-2 ne s'appliquent pas aux annexes.

### **UH-II-2-3 Matériaux de toiture**

Les toitures en pente et les matériaux de couverture de toitures suivants sont à privilégier :

- la tuile plate ;
- l'ardoise naturelle ;
- la tuile mécanique ;
- le zinc.

Les règles du sous-paragraphe II-2-3 ne s'appliquent pas aux annexes.

### **UH-II-2-4 Eclairage des combles**

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ;
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants (n'excédant pas 80 cm x 100 cm) ;
- soit par des ouvertures en pignon.

### **UH-II-2-5 Parements extérieurs**

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles. Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

D'une façon générale, les imitations de matériaux (fausses pierres, faux bois, etc.), l'emploi de matériaux ne s'intégrant pas dans le paysage urbain (fibrociment, PVC, tôle, plaques de béton, etc.) et l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) sont interdits.

Les enduits devront être lisses. Leurs couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.

Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

### **UH-II-2-6 Restauration et entretien – Principes généraux**

A l'occasion des travaux de restauration du parement et de ravalement de façade, les différences de texture, les menuiseries et/ou fermetures, reliefs, bandeaux, décors de panneaux, éléments de modénature,... , seront maintenus.

La restauration des façades latérales ou postérieures, et des éléments hors oeuvre, sera réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, soit à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine, soit à modifier ceux-ci en vue d'une meilleure cohérence du tissu urbain.

### **UH-II-2-7 Ouvertures**

La forme et le dessin des ouvertures ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doivent être en cohérence avec son époque de construction.

La création d'ouvertures en toiture sera réalisée de préférence sous forme de lucarnes.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges des baies préexistantes.

Les réfections se feront à l'identique. Les proportions des baies, portes ou fenêtres, seront conservées, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les volets, déposés lors des réfections ou des ravalements de façades, seront restaurés et remis en place après travaux.

Les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers doivent être peints, patinés ou traités.

### **UH-II-2-8 Façades commerciales**

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement spécialement étudié en fonction de la composition de sa façade, même s'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs immeubles mitoyens. L'interruption des vitrines au droit des mitoyens fera apparaître le rythme parcellaire.

Les devantures seront établies, de préférence, en retrait du gros oeuvre.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

### **UH-II-2-9 Dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables**

Afin de limiter leur impact visuel, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Ils ne pourront couvrir plus de 75% de la surface totale de la couverture de la toiture.

Les précautions suivantes doivent être prises :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage ;
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture ;
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie ;
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives ;
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition ;
- estomper l'effet de superposition par le choix d'un panneau de faible hauteur et en soignant la pose des tuyauteries ;
- choisir une pose encastrée des capteurs dans le cadre d'une construction neuve ;
- éviter les toitures principales et les toitures à quatre pans, préférer les toitures secondaires ou les dépendances ;
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

### **UH-II-2-10 Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la façade du bâtiment existant, la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Les murs en pierre existants sont à conserver. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès. L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

- soit d'un grillage, en simple torsion, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublé d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé ;
- soit d'un muret dont la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Ce muret est réalisé en maçonnerie enduite dans les mêmes conditions que la construction principale, ou bien en briques pleines. Le muret doit être surmonté d'une grille, d'un grillage, en simple torsion, ou d'un barreaudage à condition que la hauteur totale de la clôture n'excède pas 1,80 mètre. Au sein du secteur UHj, cette grille, ce grillage ou ce barreaudage doivent être doublés d'une haie vive d'essences locales, plantée sur terrain privé.

En limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :

- d'un grillage, en simple torsion, de 2 mètres de haut maximum doublé ou non d'une haie vive d'essences locales ;
- d'un mur plein de 2 mètres de haut maximum, en parpaings revêtu d'un enduit ou d'un mur de briques.

Autour des sites ferroviaires, le référentiel de sécurité ferroviaire préconise la pose d'une clôture défensive de 2 mètres de hauteur.

Pour les constructions appartenant aux sous-destinations « industrie » et « entrepôts », lorsqu'elles sont autorisées dans la zone, la hauteur maximale des clôtures est portée à 2 mètres.

Dans la zone UH concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise, section Brenouille - Boran-sur-Oise, où les terrains sont soumis à des risques d'inondation, les clôtures devront respecter les caractéristiques décrites au règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

### ***UH-II-2-11 Dispositions particulières applicables au patrimoine bâti à protéger faisant l'objet d'une identification spécifique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré sur le document graphique***

#### Ensembles urbains patrimoniaux

La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments faisant partie d'un ensemble urbain patrimonial identifié sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doit respecter l'unité d'aspect du contexte. La démolition de constructions annexes ou accolées aux constructions principales et ajoutées au fil du temps peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la cohérence de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés dans chaque ensemble urbain patrimonial sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. Les travaux doivent garantir la lisibilité de l'ensemble cohérent. Les bâtiments peuvent être détruits si ils n'appartiennent pas à la typologie de l'ensemble cohérent.

Toute intervention sur du bâti existant doit permettre de préserver les caractéristiques architecturales (pierres de taille, pavés de verre, faïences...) et la composition des façades. Les surélévations doivent être traitées en architecture d'accompagnement : respect des matériaux et de l'ordonnancement du bâti.

La qualité du projet architectural sera particulièrement étudiée. Le parti doit s'orienter vers une intégration discrète.

Les isolations par l'extérieur sont possibles sur les façades autres que les façades visibles depuis le domaine public. Néanmoins, l'isolation thermique des bâtiments par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver la qualité du bâti traditionnel et les façades en maçonnerie et modénatures.

Les clôtures et menuiseries doivent être traitées avec des matériaux traditionnels.

Les fenêtres ouvrantes à la française et à 3 carreaux égaux en hauteur doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont interdits.

Par ailleurs, un cahier de recommandations architecturales et paysagères figure dans les annexes du PLU. En cas de travaux sur un bâtiment existant ou de la réalisation d'une construction nouvelle au sein d'un ensemble urbain patrimonial, il est préconisé d'intégrer les principes indiqués dans ce cahier.

### ***UH-II-2-12 Autres***

Les antennes paraboliques doivent être non visibles depuis l'espace public.  
Les règles du paragraphe II-2 ne s'appliquent pas sur le domaine ferroviaire.

## **Paragraphe UH-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être conservées en espaces de pleine terre qui doivent être végétalisés.

La superficie de ces espaces de pleine terre végétalisés, libres de toute construction, doit être au moins égale à 10% de la surface totale de l'unité foncière en UHc.

Dans le reste de la zone UH, le coefficient de ces espaces de pleine terre végétalisés, libres de toute construction, est progressif en fonction de la surface du terrain et ne peut être inférieur aux pourcentages suivants par rapport à la surface du terrain :

- surface de terrain inférieure ou égale à 300m<sup>2</sup> : 20%
- surface de terrain supérieure à 300m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> : 40%
- surface de terrain supérieure à 500m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 750 m<sup>2</sup> : 50%
- surface de terrain supérieure à 750m<sup>2</sup> : 60%

Un arbre de haute tige doit être planté par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre, toute tranche commencée étant due.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Dans la bande d'inconstructibilité de 10 mètres à partir de l'emprise de la RD 1016, la création d'un écran végétal tel qu'un rideau d'arbres ou d'arbustes est préconisée pour atténuer la présence de cette infrastructure routière au sein du tissu urbain ainsi que son impact sonore.

Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées de plus d'un hectare, au minimum 15 % de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espaces collectifs de loisirs et plantés.

Les règles du paragraphe II-3 ne s'appliquent pas sur le domaine ferroviaire.

## **Paragraphe UH-II-4 : Stationnement**

### ***UH-II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés***

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

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales prescrites pour le terme stationnement dans la partie « Définitions ».

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare (matérialisé sur le document graphique), en application de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 1 place de stationnement par logement ;

- pour les constructions à usage d'habitation situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1,5 place de stationnement par logement ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, situées à l'intérieur du périmètre de 500 mètres autour de la gare (matérialisé sur le document graphique), en application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme : 0,5 place de stationnement par logement ;
- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, situées hors du périmètre de 500 mètres autour de la gare : 1 place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de bureau ou d'artisanat et de commerce de détail supérieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, toute tranche commencée étant due.  
L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement peut correspondre à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce, conformément à l'article L.151-37 du Code de l'Urbanisme.

En cas de fraction dans le résultat du nombre de places de stationnement à réaliser dans le cadre du projet, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure. A titre d'exemple, un logement unique doit posséder deux places de stationnement.

Lors de l'aménagement de places de stationnement en surface, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée.

#### **UH-II-4-2 Places de stationnement pour les vélos**

- pour l'habitat :
  - o de 2 à 10 logements : un local de 10 m<sup>2</sup> minimum ;
  - o de 11 à 30 logements : 20 m<sup>2</sup> minimum sous forme d'un ou plusieurs locaux ;
  - o à partir de 30 logements : 30 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> supplémentaires par tranche supplémentaire de 30 logements sous forme d'un ou plusieurs locaux.

L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert. Cet espace peut être intégré au bâtiment ou constituer une entité indépendante.

- pour les constructions à usage de bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un local de 3 m<sup>2</sup> minimum ;
- pour les constructions à usage de commerces et les activités artisanales : 1 place par tranche de 10 salariés ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une aire pour le stationnement des vélos devra être aménagée sur le terrain d'assiette du projet qui réponde à leurs besoins.

## CHAPITRE UH-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe UH-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### ***UH-III-1-1 Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet de la construction projetée***

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### ***UH-III-1-2 Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques***

La largeur de l'accès doit être supérieure ou égale à :

- 3,50 mètres pour la desserte jusqu'à deux logements ;
- 5 mètres pour la desserte de plus de deux logements.

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En cas de création de parking en rive le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

#### ***UH-III-1-3 Les voies nouvelles***

Les nouvelles voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent :

- être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons ;

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères et des encombrants ;
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération ;
- avoir une largeur de chaussée (libre à la circulation) supérieure ou égale à :
  - 3,5 mètres pour la desserte jusqu'à deux logements ;
  - 5 mètres pour la desserte de plus de deux logements.

Dans le cas de création de voies nouvelles à l'occasion de la réalisation d'un projet, les nouvelles voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Toute voie de desserte se terminant en impasse d'une longueur égale ou supérieure à 15 mètres doit être aménagée avec une aire de retournements pour permettre le demi-tour, de manière compatible avec la circulation, notamment pour les véhicules de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères (voir la définition des aires de retournements accompagnée de croquis). Le rayon de courbure ne doit pas être inférieur à 12 mètres. Le retournement doit pouvoir se faire avec une seule marche arrière de moins de 15 mètres. Les voies en impasse ne peuvent excéder 50 mètres de long.

#### ***UH-III-1-4 Règle applicable aux équipements d'intérêt collectif et services publics***

Ils ne sont pas soumis aux règles du paragraphe III-1.

### **Paragraphe UH-III-2 : Desserte par les réseaux**

#### ***UH-III-2-1 Alimentation en eau potable***

Le branchement sur les réseaux d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### ***UH-III-2-2 Assainissement***

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Collectif intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du code civil.

### **UH-III-2-3 Réseaux divers**

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public doivent être prévues pour toute construction neuve, de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et les prescriptions techniques du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise le permettent.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de distribution seront aménagés en souterrain.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **UH-III-2-4 Stockage des déchets ménagers**

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective et il devra respecter le règlement de la collecte de déchets intercommunal figurant dans les annexes du PLU et qui définit les caractéristiques techniques du local.

Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

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

## Dispositions applicables à la zone 2AU

Cette zone correspond à une partie de l'emprise ferroviaire le long de la rue de Verdun et de la rue Gambetta.

Ce site, occupé en grande partie par le faisceau ferroviaire et quelques entrepôts, est en mutation avec le réaménagement du cœur de l'agglomération creilloise, notamment de la gare de Creil/Nogent lié au projet de la "LGV Picardie Creil Roissy". Une réflexion est actuellement en cours sur l'ensemble du site avec le projet de la gare double face Creil /Nogent. Une partie du foncier actuellement occupé par le faisceau et des entrepôts pourrait être libéré et offrirait à la ville de Nogent une réelle opportunité pour valoriser une partie de la zone ferroviaire le long des rues de Verdun et Gambetta.

Un nouveau front urbain le long de ces rues pourrait voir le jour, qui accueillerait une mixité de fonctions urbaines de qualité pour que se côtoient logements, activités de services et commerces et ainsi en faire un lieu de vie porté par l'arrivée du barreau du TGV Creil – Roissy.

Cette zone 2AU, actuellement inconstructible, pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme, dans le respect d'une opération d'ensemble correspondant au secteur qui prendra en compte les équipements internes propres à l'opération.

## CHAPITRE 2AU-I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### **Paragraphe 2AU-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées et/ou soumises à des conditions particulières au paragraphe I-2

### **Paragraphe 2AU-I-2 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à condition**

1 - Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation.

2 - Les constructions d'équipements d'infrastructures liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation électriques, pylônes, postes de détente de gaz, réservoirs d'eau potable, stations de relevage, bassin de rétention, station d'épuration...).

3 - L'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement.

### **Paragraphe 2AU-I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## CHAPITRE 2AU-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 2AU-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ***2AU-II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

Sans objet

#### ***2AU II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions devront respecter une marge de recul égale à la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### ***2AU II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

La distance entre les bâtiments ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

#### ***2AU II-1-4 Emprise au sol des constructions***

Sans objet

#### ***2AU II-1-5 Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

## **Paragraphe 2AU-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les clôtures doivent être en grillage simple torsion doublé sur piquets métalliques, doublés d'une haie vive d'essences locales.

## **Paragraphe 2AU-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans objet

## **Paragraphe 2AU-II-4 : Stationnement**

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Lors de l'aménagement de places de stationnement en surface, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée.

## **CHAPITRE 2AU-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe 2AU-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet

### **Paragraphe 2AU-III-2 : Desserte par les réseaux**

#### ***2AU-III-2-1 Alimentation en eau potable***

Le branchement sur les réseaux d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **2AU-III-2-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Collectif intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du code civil.

### **2AU-III-2-3 Réseaux divers**

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public doivent être prévues pour toute construction neuve, de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et les prescriptions techniques du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise le permettent.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **2AU-III-2-4 Stockage des déchets ménagers**

Lors de la création de nouveaux immeubles d'activités, devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers. Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective.

## **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Dispositions applicables à la zone A

Cette zone correspond aux espaces naturels agricoles situés sur le plateau à l'ouest de la commune et qui sont destinés à conserver leur vocation agricole.

## CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe A-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires à l'exploitation agricole	X	
	Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient implantées à proximité du bâtiment abritant l'activité agricole nécessitant la présence de l'exploitant	X	
	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 ;	X	
	Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA agréées (art. R 151-23 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme)	X	
	Exploitation forestière : constructions et installations à condition d'être strictement liées aux espaces boisés et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré, leur mise en valeur ou leur gardiennage	X (sous condition)	
<b>Habitation</b>	Logement		X
	Hébergement		X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition d'être liés à la voirie et aux réseaux divers (postes de transformation électriques, pylônes, postes de détente de gaz, réservoirs d'eau potable, stations de relevage, bassin de rétention, station d'épuration...)	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
	Industrie		X

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Entrepôt, à la condition d'être nécessaire au stockage et à la transformation de produits agricoles	X (sous condition)	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
L'ouverture et l'exploitation de carrières		X

## Paragraphe A-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## CHAPITRE A-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ***A-II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

- 1 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 25 mètres de l'axe des voies existantes.
- 2 - Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes électriques ou les stations de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

#### ***A-II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- 1 - Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives.
- 2 - Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les postes électriques ou les stations

de relèvement à condition qu'ils soient enterrés et leur superstructure dissimulée par une levée de terre plantée.

### ***A-II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1 - Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des deux, mesurée au faitage, définie au sous-paragraphe II-1-5, sans être inférieure à 6 mètres.

2 - Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis aux règles du sous-paragraphe II-1-3.

### ***A-II-1-4 Emprise au sol des constructions***

Non réglementé

### ***A-II-1-5 Hauteur des constructions***

1 - Pour les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole : la hauteur maximale, mesurée verticalement par rapport au terrain naturel du sol, ne peut excéder 6 mètres.

2 - Pour les autres constructions : la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

3 - Toutefois un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminée, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

## **Paragraphe A-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'autorisation d'utilisation du sol, 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 et à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles, ainsi que les extensions/surélévations des constructions existantes doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux traditionnels de construction doivent être privilégiés.

### **Paragraphe A-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé

### **Paragraphe A-II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Lors de l'aménagement de places de stationnement en surface, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée.

## **CHAPITRE A-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe A-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage privé institué par acte authentique ou d'une emprise publique permettant la circulation automobile après accord de l'entité publique concernée.

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.

### **Paragraphe A-III-2 : Desserte par les réseaux**

#### ***A-III-2-1 Alimentation en eau potable***

Le branchement sur les réseaux d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'eau potable public, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée, à condition de respecter les prescriptions de l'article R.111-10 du Code de l'Urbanisme et de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental (condition de la potabilité de l'eau et protection contre tout risque de pollution).

### **A-III-2-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement de l'Assainissement Collectif intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, une desserte en eau par forage ou puits particulier est autorisée à condition que soit respectées les prescriptions de l'article R111-10 du code de l'Urbanisme et de l'article 10 du Règlement Sanitaire Départemental.

Les eaux pluviales non polluées (issues des toitures, etc.) sont, dans la mesure du possible, infiltrées ou épandues à l'intérieur de chaque terrain, le ruissellement excédentaire se faisant dans le respect de l'article 640 du code civil.

### **A-III-2-3 Réseaux divers**

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public doivent être prévues pour toute construction neuve, de manière à pouvoir être raccordés au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et les prescriptions techniques du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée de l'Oise le permettent.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

## **V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## Dispositions applicables à la zone N

La zone N est celle qu'il convient de conserver soit en raison de contraintes naturelles particulières rendant les terrains inconstructibles, soit en raison de la qualité des sites et paysages, soit en raison de la richesse du sol et du sous-sol.

Elle correspond aux coteaux boisés et à une petite partie du plateau agricole, au site marais Monroy, au parc Hébert, aux espaces boisés et aux espaces verts au sein du tissu urbain.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur Nj, qui correspond à des secteurs de jardins familiaux ou à des cœurs d'îlots constitués de jardins privés à préserver ;
- un secteur NL, qui correspond au Parc Hébert et au marais Monroy, pour lesquels sont autorisés des aménagement et des installations légères d'intérêt collectif liées à l'accueil du public et à des activités sportives et de loisirs ;
- un secteur Nc, qui correspond à la carrière existante et à son projet d'extension.

L'aspect naturel et boisé des flancs de coteaux doit être préservé de toute construction. Les constructions nouvelles, autorisées uniquement dans le secteur Nc pour permettre le maintien de l'activité existante, doivent être compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

## CHAPITRE N-I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### Paragraphe N-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

Destinations	Sous destinations		Autorisation	Interdiction
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Uniquement en secteur Nj : les abris de jardin d'une surface de plancher maximum de 20m <sup>2</sup>	X (sous condition)	
		Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur Nj		X
	Exploitation forestière : constructions et installations à condition d'être strictement liées aux espaces boisés et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré, leur mise en valeur ou leur gardiennage		X (sous condition)	
<b>Habitation</b>	Logement			X
	Hébergement			X
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition de ne pas être incompatibles avec la vocation de la zone		X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public			X
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	Uniquement en secteur Nc : constructions et installations autorisées à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'ouverture et l'exploitation de carrières	X (sous condition)	
		Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur Nc		X
	Entrepôt	Uniquement en secteur Nc : constructions et installations autorisées à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'ouverture et l'exploitation de carrières	X (sous condition)	
		Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur Nc		X

Destinations	Sous destinations		Autorisation	Interdiction
	Bureau	Uniquement en secteur Nc : constructions et installations autorisées à condition d'être strictement liées et nécessaires à l'ouverture et l'exploitation de carrières	X (sous condition)	
		Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur Nc		X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectations du sol		Autorisation	Interdiction
Les aménagements, constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation.		X (sous condition)	
Les travaux d'aménagement, d'extension ou de surélévation des constructions, travaux ou ouvrages existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils n'ont pas pour effet : <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'augmenter de plus de 15% la surface de plancher existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;</li> <li>- de porter atteinte par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur aux caractéristiques des lieux.</li> </ul>		X (sous condition)	
Les aménagement et les installations légères d'intérêt collectif liées à l'accueil du public et à des activités sportives et de loisirs	Uniquement en secteur NL : <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations légères d'intérêt collectif d'accueil du public telles que les cheminements pour les circulations douces, les postes d'observation de la faune, les panneaux pédagogiques et les aménagements de loisirs tels que agrès divers, tables de jeux, abris de jeux, matériels de jeux pour enfants, bancs, etc, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site ;</li> <li>- les constructions, travaux ou ouvrages liés et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air dès lors que la surface de plancher de chaque construction est au plus égale à 30 m<sup>2</sup> et que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature, ne porte pas atteinte aux caractéristiques des lieux.</li> </ul>	X (sous condition)	
	Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur NL		X
L'ouverture et l'exploitation de carrières	Uniquement en secteur Nc	X	
	Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur Nc		X
Les aménagements, constructions et installations liés à la voirie départementale, à son entretien et à son exploitation		X	
Pour les parcelles dont la construction principale est classée en zone UH et le fond de parcelle est classé en zone N, l'implantation d'une annexe par parcelle est autorisée en zone N, à condition que son emprise au sol soit inférieure ou égale à 20m <sup>2</sup> et que sa hauteur totale soit inférieure ou égale à 2,50m.		X (sous condition)	

### Zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules sont autorisées les sous-destinations, ainsi que les usages et affectation du sol suivants :

- les constructions légères, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, etc., à la gestion et à la protection du site et des écosystèmes, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte, par leur nature ou leur ampleur, aux qualités du site.

## **Paragraphe N-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## **CHAPITRE N-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Paragraphe N-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***N-II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation***

- 1 - La construction devra être implantée à 5 mètres minimum de l'alignement.
- 2 - Le long de la RD 200 et de la RD 1016, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum de l'emprise de la voie.
- 3 - Uniquement dans le secteur Nc : les exploitations de carrières doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'alignement.

#### ***N-II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- 1 - La construction pourra être édifée en limite séparative ou en retrait.  
Toutefois, le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain ainsi que l'impact visuel de la construction sur le paysage.
- 2 - Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres des berges de la Brèche.
- 3 - Uniquement dans le secteur Nc : les exploitations de carrières doivent être implantées à au moins 10 mètres des limites séparatives.

### ***N-II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété***

1 - Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale 4 mètres.

2 - Les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à la distance minimale de recul fixée à l'alinéa précédent.

### ***N-II-1-4 Emprise au sol des constructions***

Non réglementé

### ***N-II-1-5 Hauteur des constructions***

1 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 4,5 mètres au faîtage.

2 - Dans les secteurs Nj et NL, la hauteur est limitée à 2,50 mètres au point le plus haut.

3 - Les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente ne sont pas soumis à cette règle.

## **Paragraphe N-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes de la zone auxquelles toute construction doit s'articuler. Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel et du contexte urbain et des spécificités architecturales des constructions avoisinantes, dans lesquels elles s'insèrent.

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

L'autorisation d'utilisation du sol, 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 et à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs Nj et NL, les matériaux à privilégier sont le bois naturel, éventuellement peint ou vernis.

D'une façon générale, les imitations de matériaux (fausses pierres, faux bois, etc.), l'emploi de matériaux ne s'intégrant pas dans le paysage urbain (fibrociment, PVC, tôle, plaques de béton, etc.) et l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse, etc.) sont interdits.

Les couleurs vives sont interdites.

Les clôtures seront constituées d'un grillage, en simple torsion, éventuellement doublé d'une haie végétale et d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **Paragraphe N-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les plantations existantes doivent être maintenues. Si l'abattage ou la suppression de plantation est nécessaire, soit des plantations de remplacement seront réalisées, soit la régénération naturelle après coupe sera pratiquée.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par une trame de point sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux livres II et III du Code Forestier.

### **Paragraphe N-II-4 : Stationnement**

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

Toutes dispositions devront être prises pour réserver les dégagements nécessaires au stationnement et aux manoeuvres des véhicules utilitaires.

Lors de l'aménagement de places de stationnement en surface, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être privilégiée.

## **CHAPITRE N-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Paragraphe N-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

## **Paragraphe N-III-2 : Desserte par les réseaux**

Non réglementé

## VI. ANNEXES

## Éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

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

Deux catégories principales ont été définies :

- les bâtiments isolés remarquables, identifiés par un rond marron sur les documents graphiques ;
- les ensembles urbains patrimoniaux, identifiés par un aplat marron sur les documents graphiques.

Tous les travaux portant sur un bâtiment isolé remarquable ou un ensemble urbain cohérent identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions édictées au paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des différentes zones concernées.

Les objectifs principaux de cette classification sont :

- de protéger le bâti de la démolition ;
- de conserver les façades donnant sur l'espace public (rue ou autre emprise publique) dans leur état actuel ;
- de permettre l'évolution par modification ou extension des autres façades, en préservant du mieux possible l'esprit de la construction existante.

### Bâtiments isolés remarquables

1		<p><b>Château des Rochers</b></p> <p>Construit à la fin du XIXème siècle par un industriel anglais sur l'emplacement d'un ancien vignoble, cet édifice se démarque par sa construction toute en brique, fut acheté par la commune de Nogent-sur-Oise en 1982. Il abrite aujourd'hui un espace culturel pouvant accueillir quelques 700 spectateurs.</p>
---	---	---

2	 <p>RÉSIDENCE SAINT-VINCENT-DE-PAUL</p>	<p><b>Résidence Saint-Vincent-de-Paul</b></p> <p>Située rue de la Vallée, cette résidence pour personnes âgées était jadis tenue par les sœurs de la compagnie des Filles de la Charité de Saint-Vincent de Paul. Les bâtiments ont fait l'objet d'une longue rénovation et une nouvelle aile a vu le jour. Un parc ombragé comportant de grands arbres complète l'ensemble.</p>
3		<p><b>Pigeonnier</b></p> <p>L'ancienne rue de l'AUBIER, qui partait du carrefour des Trois Rois et conduisait à Montataire, faisait partie de l'un des quartiers les plus anciens de Nogent. (<b>peut-être</b> constructions du XVIIIème : en effet, du bâti est visible sur le plan dressé par M. Delaître, arpenteur et certifié en 1783). Son nom de LAUBIER lui venait d'un nom de fief très ancien. Au cours du temps ce nom fut quelquefois orthographié à tort OBIER (c'est celui qui a été donné à un quartier de la Z.U.P.). Dans cette rue à caractère agricole (« le clos de l'Obier ») et viticole (« les vignes de l'Obier »), il y avait plusieurs fermes. Au cours du XXème siècle, leur nombre fut réduit. L'une d'elle située à hauteur du N°25 de la rue, vit d'abord l'activité d'un chiffonnier (en 1936 Mr FERRAND) remplacé lors de la dernière guerre par un laitier Mr STASSART (auquel succéda un autre laitier-épicier Mr QUIGNON) (recensements de 1936 et suivants) C'est dans la cour de cet établissement que se trouvait depuis les temps de l'ancienne ferme, "le Pigeonnier" <b>qui est resté sur son emplacement</b>. Tous ses alentours ont été rasés lors de la transformation de Nogent. La partie de la rue de l'AUBIER comprise entre le carrefour des Trois Rois et ce Pigeonnier, qui était devenue le 4/11/1936 " rue Jean JAURES" a été supprimée vers 1972 lors de la transformation du quartier.</p>

4		<p><b>Hôtel de Ville</b></p> <p>Situé rue du Général-de-Gaulle, c'est un bâtiment de style classique. La mairie est issue de la transformation d'une grande demeure bourgeoise, construite en 1822 pour M. Houbigant, fils du parfumeur Jean-François Houbigant, et acquise par la ville en 1910. Le fronton a été décoré avec les initiales RF pour République française et la devise républicaine, et l'architrave au-dessus de l'entrée a reçu l'inscription « Hôtel de ville ». Entre 1982 et 1986, d'importants travaux d'extension ont permis de démultiplier la superficie disponible, sans atteindre à l'architecture du bâtiment d'origine<sup>53</sup>. Sur le parvis de la mairie, se trouve la statue du Millénum, inaugurée le 30 décembre 2000 comme symbole d'espoir et d'harmonie entre les générations<sup>54</sup>. Trois colonnes de pierre se penchent vers une colonne cylindrique de bronze au centre, toute couverte de petites plaques. Chacune porte le nom d'un habitant de la ville et une date.</p>
5		<p>24 rue Paul Bert (anciennement rue des deux Ecoles)</p>
6		<p>140 rue Carnot</p>

7		61-63 rue Jean de la Fontaine
8		12 rue Jean de la Fontaine
9		20 place de la République
10		9 rue Roland Vachette

<p>11</p>		<p>35 rue Marcel Philippe</p>
<p>12</p>		<p>44 rue du Général de Gaulle</p>
<p>13</p>		<p>83 rue du Général de Gaulle</p>
<p>14</p>		<p><b>Temple protestant</b> Situé rue Demagnez, ce temple a été construit à partir des pierres provenant de l'ancien temple des Ageux, qui a été détruit en 1938.</p>

15

**Ancienne croix de cimetière**

Place de l'Eglise

Le cimetière a été depuis longtemps transféré en-dehors de la ville, mais l'on a laissé en place plusieurs pierres tombales (à gauche du portail), la chapelle funéraire de la famille du maréchal Gérard (à droite de l'entrée de la place), et l'ancienne croix de cimetière (à gauche de l'entrée). Un piédestal de trois marches d'escalier porte un pupitre octogonal dont l'envergure diminue graduellement, et qui sert comme support à une haute colonne monolithique avec une petite croix en fer forgé en son sommet.

Ensembles urbains patrimoniaux

	<p>93 à 107 rue Jean Jaurès                  2 rue Edouard Herriot                  86bis à 102 rue Jean Jaurès                  71 à 83 rue Jean Jaurès</p>
	<p>52 à 62 rue Pasteur</p>
	<p>14 à 42 rue Pasteur                  21 rue Pasteur</p>
	<p>10 rue Pasteur                  3 à 7 rue Pasteur</p>
	<p>127 à 129 bis rue Roland Vachette                  1 à 5 rue Vallière</p>
	<p>9 à 13 rue de Bouleux                  4 à 18 rue de Bouleux</p>

	<p>22 à 30 rue Roland Vachette 31 à 45 rue Roland Vachette</p>
 <p>Place de l'Eglise</p>  <p>Rue Marcelin Berthelot</p>  <p>Rue de Royaumont</p>  <p>Rue Jean de la Fontaine</p>	<p>4 à 12 rue Roland Vachette 1 à 19bis rue Roland Vachette 8 rue Rouget de l'Isle 2 à 16 rue Marc Deneux 13 et 13bis rue Marc Deneux 1 à 11 rue Marc Deneux 1 à 19 rue de la Papeterie 2 et 4 rue de la Papeterie 4 à 26 place de l'Eglise 2 à 36 rue du Général de Gaulle 1 à 51 rue du Général de Gaulle 7 à 15 place de l'Eglise 1 à 3 rue Marcelin Berthelot 4 à 16bis rue Marcelin Berthelot Impasse Anatole France 2 à 18 rue Maillet 2 à 18 place Victor Hugo 1 à 7 place Victor Hugo 2 à 18 rue Royaumont 20 à 40 rue Royaumont 1 à 35 rue Royaumont 29 à 37 rue de l'Argillère 40 à 46 rue de l'Argillère 1 à 51 rue Jean de la Fontaine 2 à 98 rue Jean de la Fontaine 57 à 67 rue Jean de la Fontaine 83 et 85 rue Jean de la Fontaine</p>
	<p>34 à 44 rue Marcelin Berthelot 47 à 51 rue Marcelin Berthelot</p>

	<p>2 rue Saint-Just 6 à 10 rue Saint-Just 1 à 29 rue Saint-Just</p>
	<p>3 à 13 rue Pierre Sémard 1 et 1bis rue des Frères Péraux</p>
	<p>3 à 13 rue des Frères Péraux</p>
	<p>19 à 25 rue des Frères Péraux</p>
	<p>47 à 55 rue Désiré Véret 58bis et 60 rue Désiré Véret 31 et 33 rue Marcel Philippe</p>
	<p>18 à 36 rue de la Paix 26 à 28 avenue du 8 Mai 1945 7 à 19 rue de la Paix</p>
 <p>Rue Voltaire</p>	<p>1 à 39bis rue Voltaire 6 à 22 rue Voltaire 77bis à 111bis rue du Général de Gaulle 38 à 80 rue du Général de Gaulle 55 à 73 rue du Général de Gaulle 1 à 5 place Burton</p>

 <p>Place Burton</p>  <p>Rue du Général de Gaulle</p>	
  <p>Rue Carnot</p> <p>Rue Ducrocq</p>	<p>38bis à 98 rue Carnot 61 rue Demagnez 7 à 41 rue Ducrocq 2 impasse du Petit Marais 53 à 99 rue Carnot</p>
	<p>11 à 47 rue Gambetta</p>
 <p>Rue de la Paix</p>  <p>Rue Marcel Philippe</p>	<p>2 à 24 rue Marcel Philippe 1 à 17 rue Marcel Philippe 4bis, 4ter et 6 rue de la Paix</p>

## Dispositions particulières au titre de la préservation du patrimoine naturel – Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU :

- D' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, certains espaces naturels ou paysagers remarquables, constitutifs de la trame verte et bleue, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques.

Trois catégories ont été définies :

- Les terrains classés comme Espaces verts paysagers à préserver (EVP) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les Espaces verts paysagers (EVP) sont représentés sur les documents graphiques par un figuré en forme de V vert. Ils correspondent à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Ces Espaces verts paysagers (EVP) ne constituent pas des espaces boisés, mais des espaces de respiration dans le tissu urbain constitué.
- Des alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les alignements d'arbres à préserver sont représentés sur les documents graphiques par des ronds pleins de couleur verte. Ils correspondent également à des éléments de paysage à protéger, à conserver et à mettre en valeur. Leur abattage est autorisé, notamment pour des raisons phytosanitaires, mais rend impératif leur remplacement ;
- Les éléments constitutifs de la trame bleue à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme identifiés par des hachures vertes sur le document graphique.

### Les Espaces verts paysagers à préserver

Ont été identifiés comme Espaces verts paysagers à préserver les principaux parcs publics ou privés, constituant des espaces de respiration, à préserver dans un tissu urbain dense. Ces espaces contribuent à la fois :

- > à la résorption des îlots de chaleur urbain ;
- > à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales ;
- > à la préservation et à la création de continuités écologiques en milieu urbain.

### **Prescriptions :**

Dans ces Espaces verts paysagers à préserver, seuls sont autorisées :

- > les annexes ;
- > les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;

- > les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Ces constructions ne sont autorisées qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- > elles doivent être destinées à l'entretien, la gestion ou la mise en valeur du secteur identifié comme élément de paysage ;
- > leur emprise ne doit pas excéder 10% de la surface protégée ;
- > leur hauteur est limitée à 3,50m ;
- > leur implantation doit tenir compte des arbres et plantations existantes ;
- > les déboisements, lorsqu'ils s'avèrent nécessaires, doivent être accompagnés par la plantation de nouveaux arbres permettant de reconstituer la même couverture au sol.

#### **Les alignements d'arbres à préserver**

Les alignements d'arbres présents sur l'espace public, identifiés comme « alignements d'arbres à préserver » sont à conserver. Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de même stature.

Les sorties de véhicules doivent être étudiées en conséquence.

#### **Les éléments constitutifs de la trame bleue**

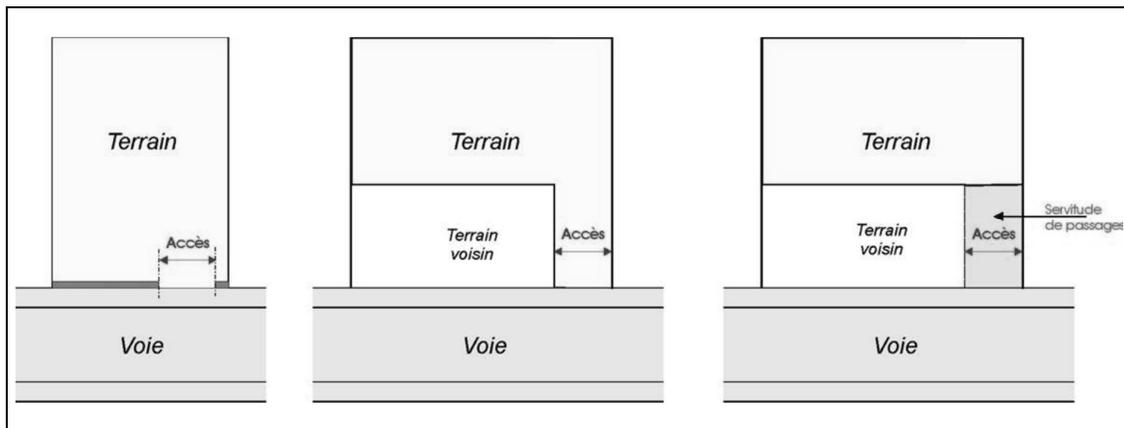
Les zones humides inventoriées par la DREAL ont été identifiées au titre des éléments constitutifs de la trame bleue.

Des prescriptions ont été édictées aux paragraphes I-1 Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols et II-1 Volumétrie et implantation des constructions des zones concernées.

## Définitions

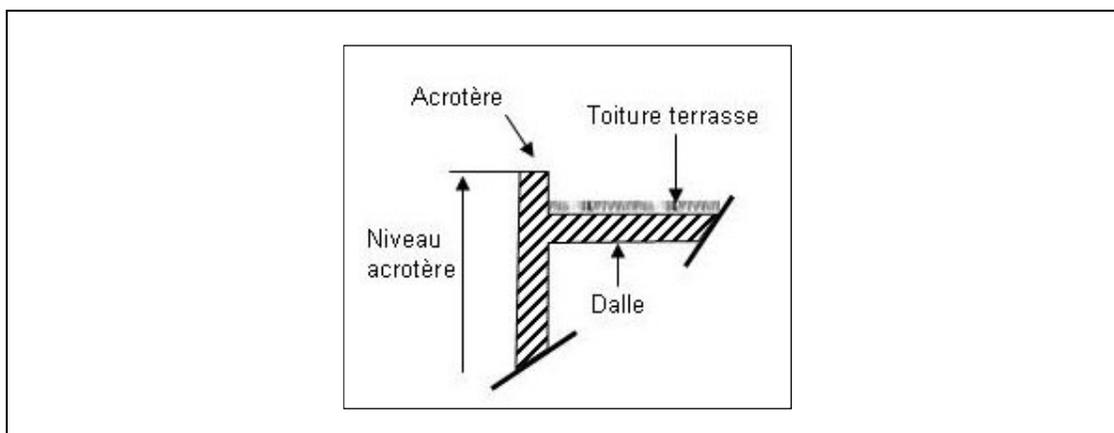
### ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



### ACROTÈRE

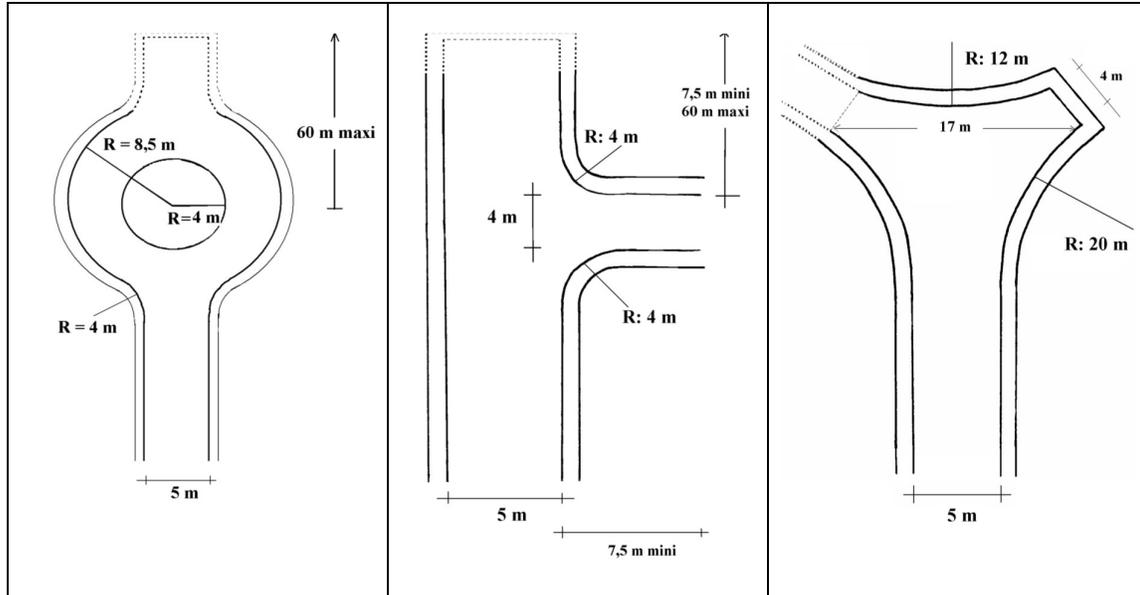
Elément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.



### AIRES DE RETOURNEMENT

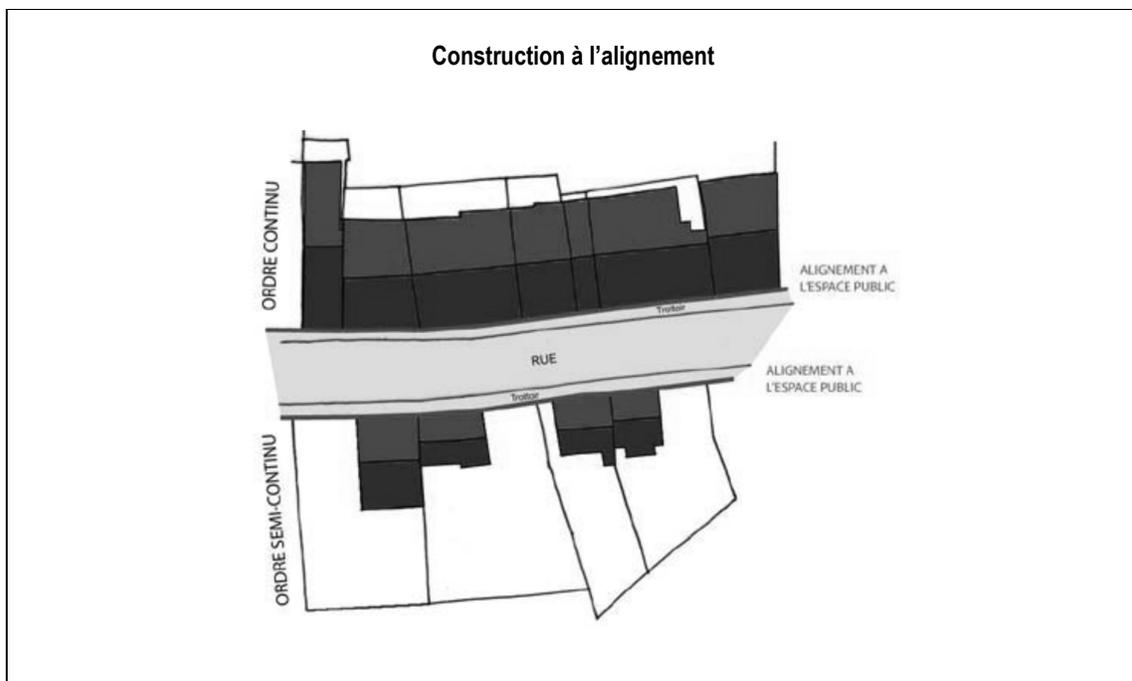
Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules. Pour les sapeurs-pompiers, elles facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens. Le SDIS préconise leur

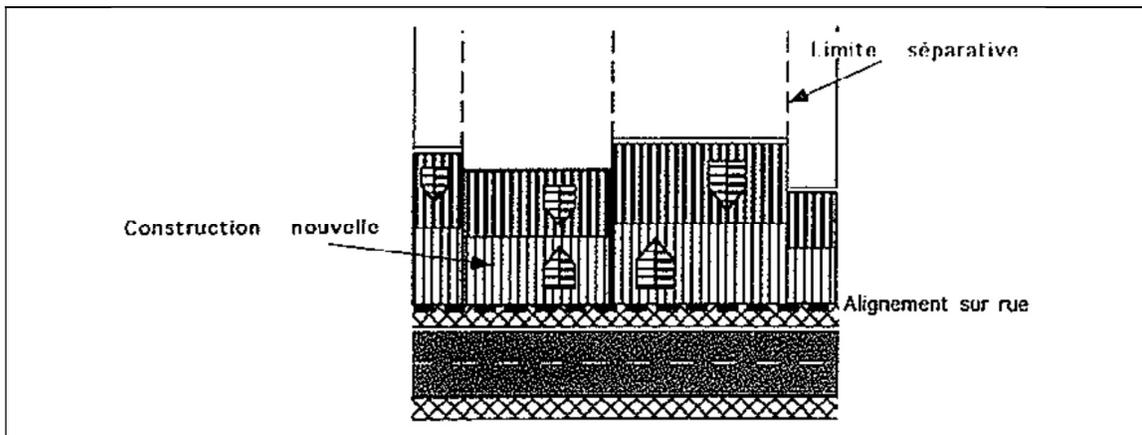
réalisation pour les voies en impasse de plus de 50 mètres. Leurs caractéristiques sont décrites ci-dessous :



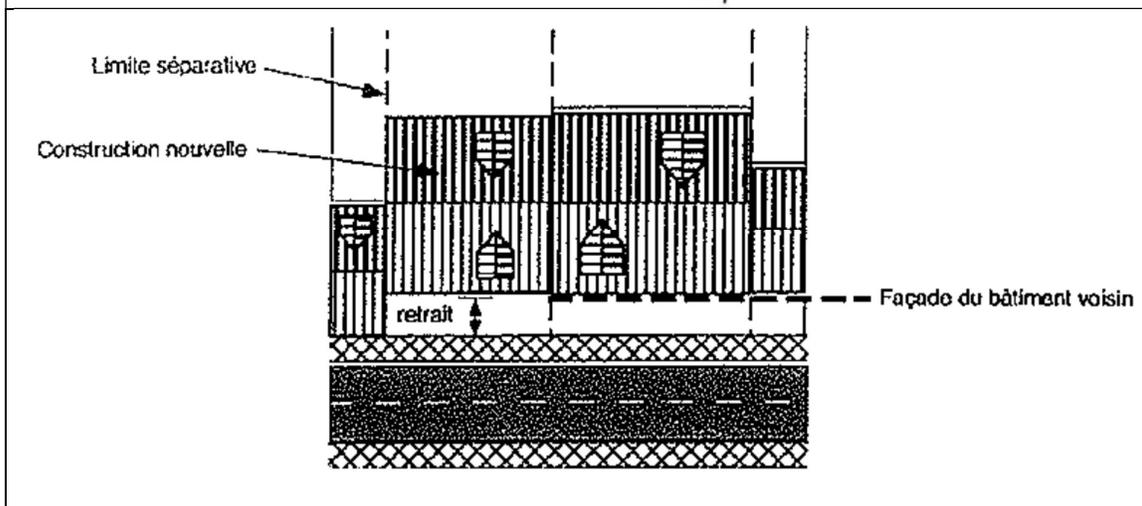
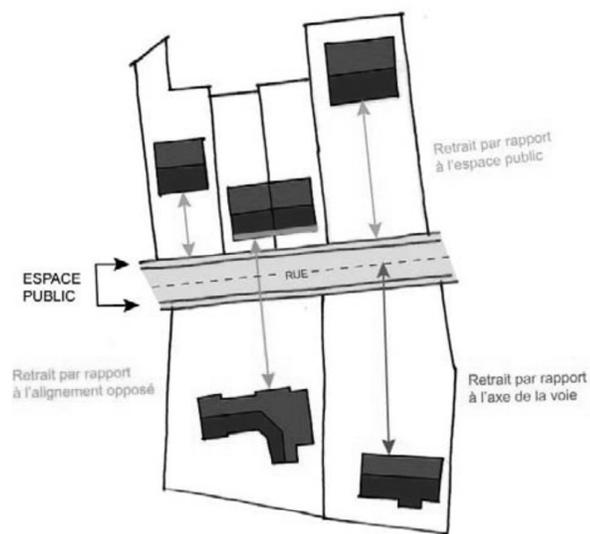
## ALIGNEMENT

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".





### Construction en retrait par rapport à l'alignement



## **ANNEXES**

Sont considérées comme annexes les constructions secondaires jusqu'à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres telles que : dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ...

Les bâtiments annexes peuvent être ou non accolés à l'habitation sans pour autant pouvoir déroger au sous-paragraphe II-1-2 de chaque zone du présent Plan Local d'Urbanisme.

## **ARBRE DE HAUTE TIGE**

Arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 4 mètres à l'âge adulte.

## **ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL**

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

## **BAIE**

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération. Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, ...

Ainsi, sont considérés comme baies :

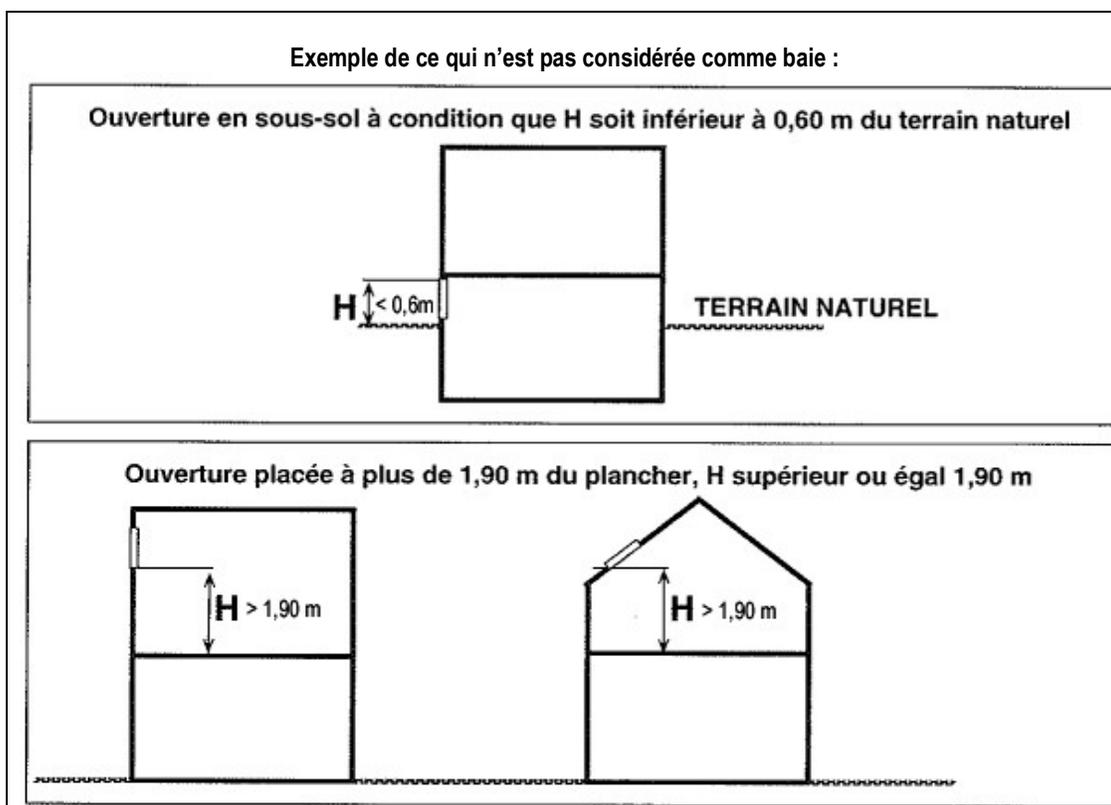
- les fenêtres, les portes fenêtres ;
- les ouvertures en toitures telles que les lucarnes ;
- les outeaux ;
- les châssis de toit ;
- les chiens assis, ...

Aucune baie n'est autorisée sur un mur implanté en limite séparative.

Ne sont pas considérées comme baies :

- les ouvertures en sous-sol à moins de 0,60 mètre du terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 2,60 mètres du plancher du rez-de-chaussée et de 1,90 mètre du plancher des étages y compris les ouvertures de toit, constitutives de jours au sens des articles 675 et suivants du code Civil ;

- les portes pleines ;
- les pavés de verre.



### **BARREAUDAGE**

Cela désigne les barreaux d'un ouvrage de ferronnerie, pouvant constituer une clôture.

### **BUREAU**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination " bureau " de la destination " commerce ".

### **CLOTURES**

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés.

La clôture est implantée soit sur l'alignement (c'est-à-dire à la limite exacte du domaine public et de la propriété privée), soit en retrait ce qui est défini à l'article 11 de chaque zone du présent Plan Local d'Urbanisme.

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable auprès du Maire de la commune.

## **COMBLES**

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte. Pour être considéré comme combles, une partie de cet espace intérieur doit être inférieur à une hauteur de 1,80 mètre à partir du plancher du niveau de la construction.

## **DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

### Article L 211-1 du Code de l'Urbanisme

*"Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.*

*Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département."*

Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies aux articles L. 210-1 et L. 300-1, soit : de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

### Article L 211-5 du Code de l'Urbanisme

*"Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.*

*En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8."*

## **EAUX USEES**

Les eaux usées ou eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes.

## **EAUX PLUVIALES**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

## **EGOUT DU TOIT**

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

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

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'état, d'une collectivité locale ou assimilée...

## **EMPLACEMENT RESERVE**

Il s'agit d'un terrain désigné par le PLU. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Un tableau récapitulatif des différents emplacements réservés présents sur le territoire communal figure en annexe du présent règlement (après les définitions).

## **EMPRISE AU SOL**

### Article R.420-1 du Code de l'urbanisme

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

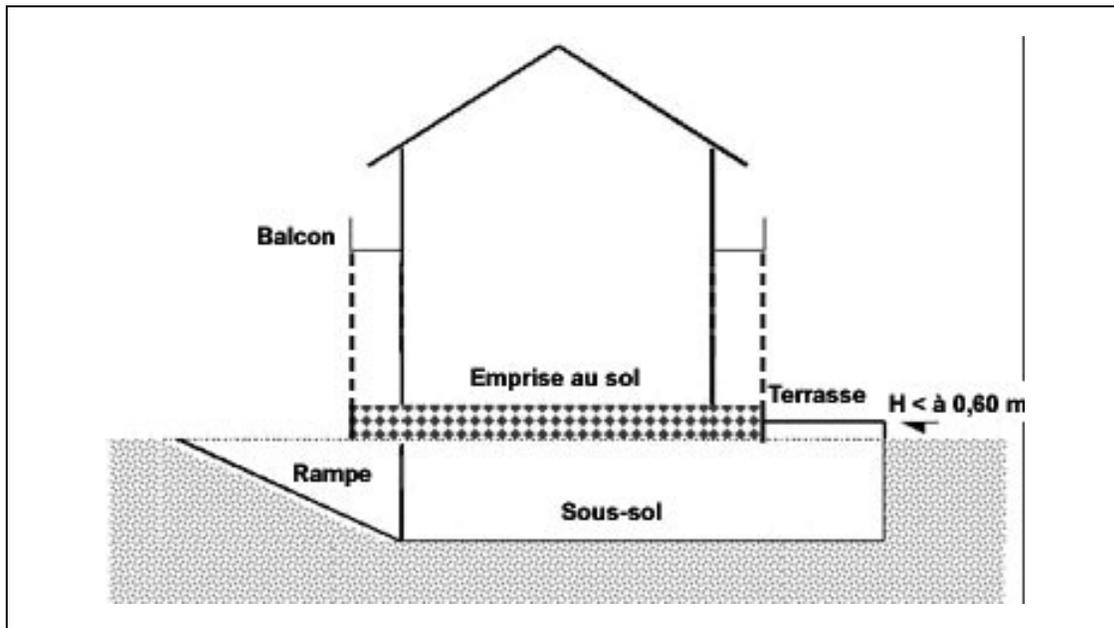
L'emprise au sol comprend ainsi (liste non exhaustive) :

- les débords de toiture,
- les constructions annexes,
- les balcons,
- les pergolas et auvents les oriels,

Toutefois, ne sont pas compris dans l'emprise au sol :

- les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée si la hauteur par rapport au Terrain Naturel (TN) est inférieure à 60 cm,

- les bâtiments enterrés lorsqu'ils ne dépassent pas du sol ou ne le dépassent que de moins de 0,60 mètre par rapport au niveau naturel,
- les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie.



## **ENTREPOT**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

## **EXTENSION**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Toutefois, dès lors que l'extension représente une addition de surface supérieure à 50% au bâtiment existant et que l'aspect extérieur de ce bâtiment est notablement modifié (volume, hauteur ...), le projet de construction sera analysé en tant que construction nouvelle.

## **FACADE**

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades : Nord, Sud, Est, Ouest.

## **FAITAGE**

Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

## **HABITATION**

Constitue une habitation le logement, lieu de la résidence principale ou secondaire.

## **HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

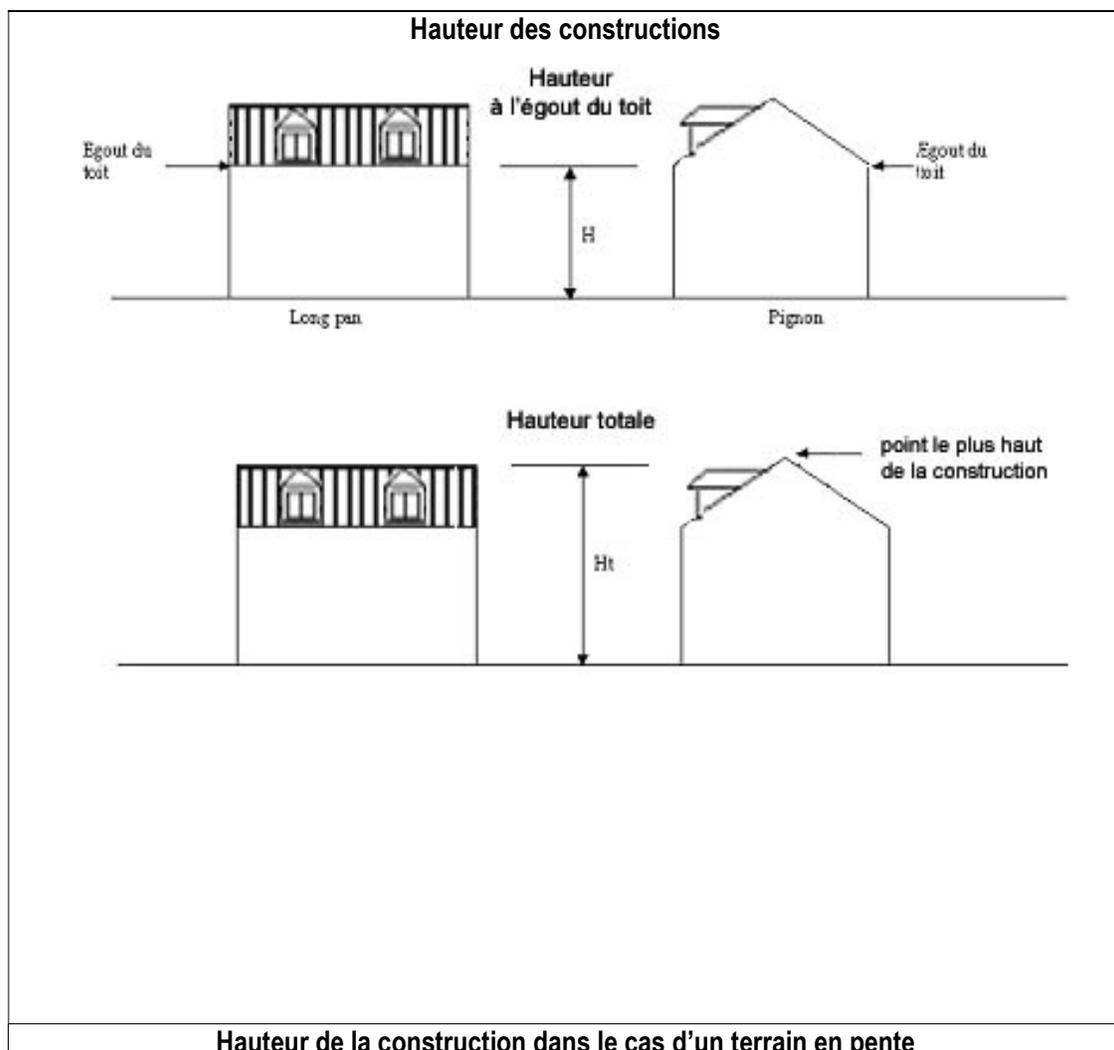
1 - La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière. En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

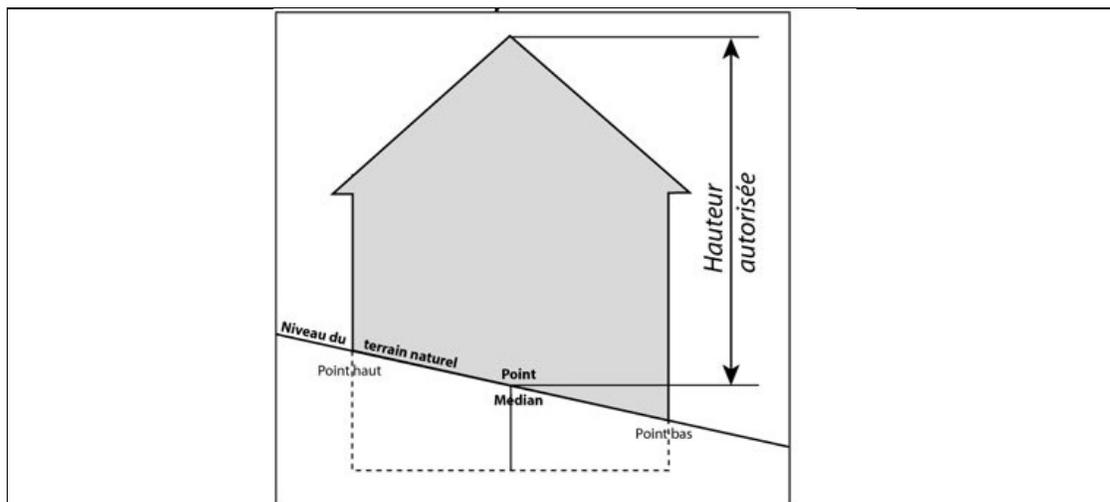
2 - La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

3 - Sur les terrains en pente, la hauteur totale se mesure par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faitage ou le sommet de l'acrotère) et le point médian. Ce point médian est situé au centre du terrain naturel sur lequel est construite l'habitation, entre le point le plus bas du terrain naturel et le point le plus haut du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour définir la hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les pergolas ;
- les souches de cheminée ;
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur ;
- les accès aux toitures terrasse.





## **INDUSTRIE**

La sous-destination industrie recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

## **INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

## **JOUR DE SOUFFRANCE**

Articles 675 à 680 du Code Civil :

Les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont fixes à verre dormant et en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.

Le Code civil précise que " ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,60m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ".

## **LIMITE SEPARATIVE**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Dans tous les cas, les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Dans ce but, il est souhaitable que toute demande d'autorisation de construire soit accompagnée de renseignements précis concernant l'implantation et le volume des constructions voisines.

Aucune baie n'est autorisée sur un mur implanté en limite séparative.

## **MARGE DE REcul**

La marge de recul est la distance séparant toute construction de l'alignement, des limites séparatives ou d'une autre construction.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes, etc.).

Ne sont pas compris dans la marge de recul les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, ainsi que les parties enterrées de constructions.

## **OCCUPATION DU SOL**

### Article L. 151-27 du Code de l'Urbanisme

*"Les destinations de constructions sont :*

- 1 - Exploitation agricole et forestière ;*
- 2 - Habitation ;*
- 3 - Commerce et activités de service ;*
- 4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- 5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire."*

### Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme

*"Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :*

1 - Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;

2 - Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;

3 - Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;

4 - Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;

5 - Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition."

Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme

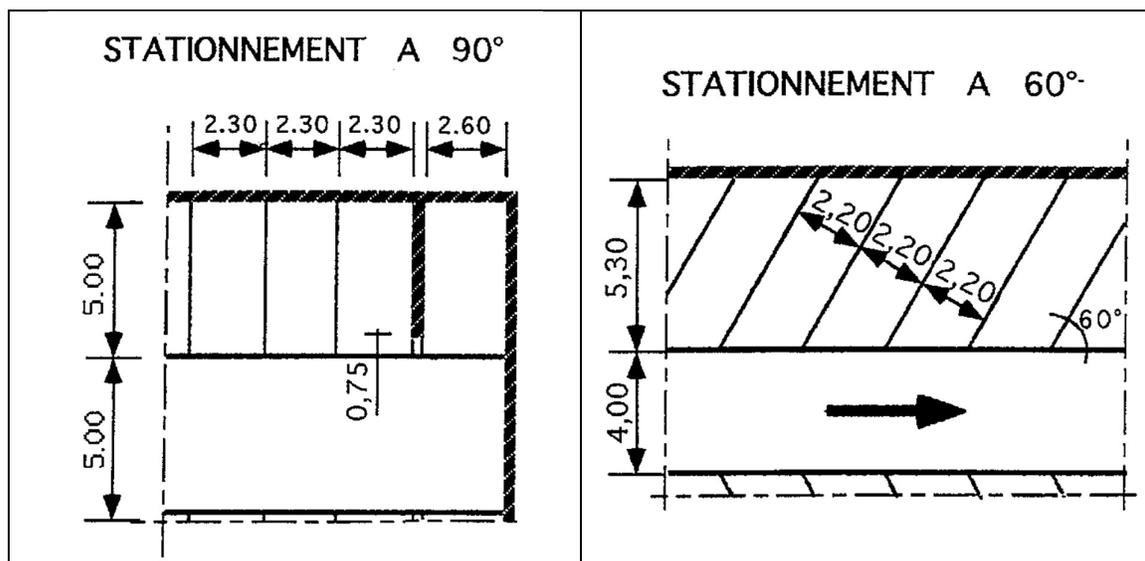
Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées à l'article R.151-28 sont précisées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

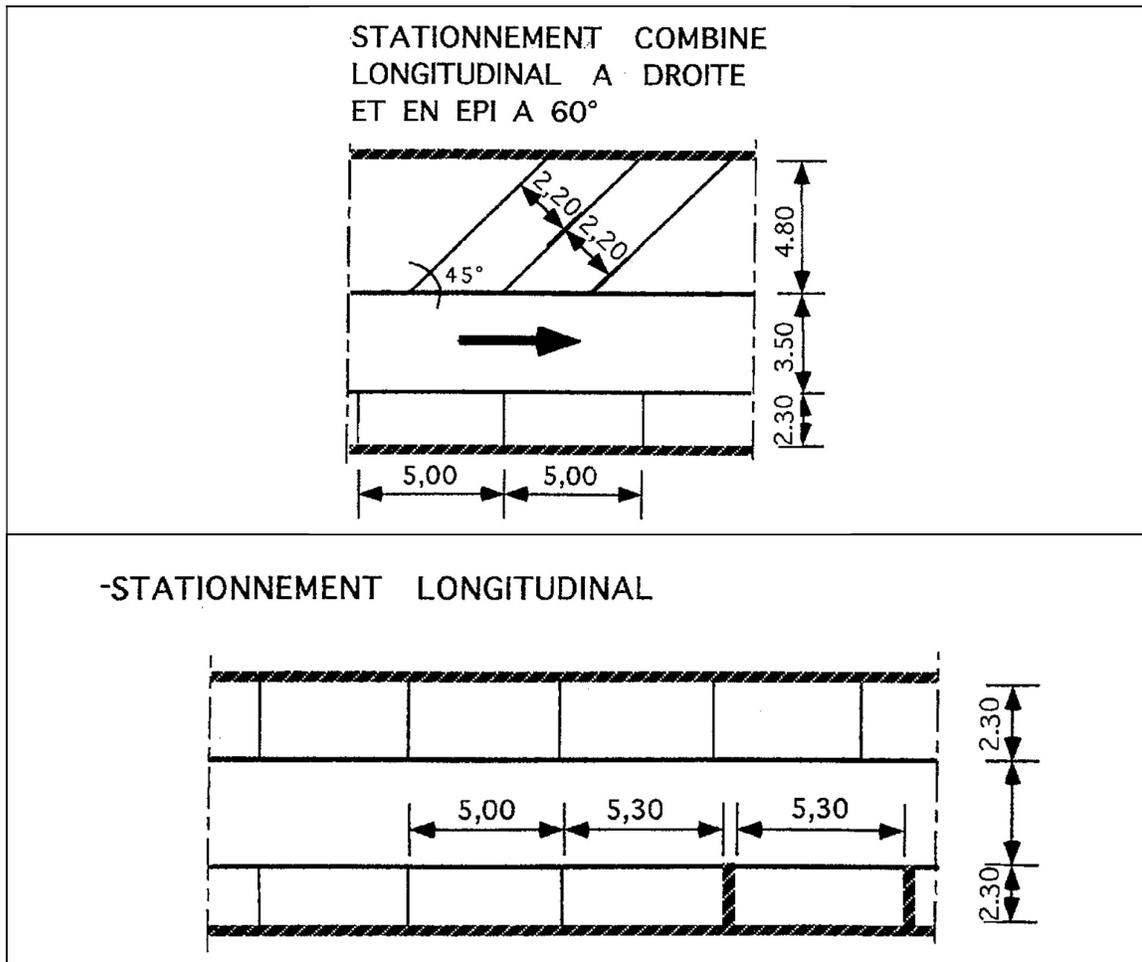
**PLANTATION**

Ensemble de végétaux planté sur un même terrain.

**STATIONNEMENT**

Les dimensions minimums des places de stationnement et des accès sont les suivantes :





Modalités d'application en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement (article L.151-33 du code de l'Urbanisme)

*"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."*

## **SURFACE DE PLANCHER**

### Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

*"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1) des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2) des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3) des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4) des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;*
- 5) des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6) des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7) des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8) d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."*

## **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

## **TERRAIN NATUREL**

Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

## **TOIT TERRASSE**

On appelle toiture-terrasse le toit-terrasse dont la pente est inférieure à 15% (au-dessus, c'est une toiture inclinée).

La toiture-terrasse est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

On classe les toitures-terrasses en fonction de trois critères :

- leur accessibilité et leur fonction :
  - soit inaccessibles (sauf pour entretien et réparations exceptionnelles),
  - soit à zones techniques (toitures-terrasses à circulation piétonnière),
  - soit accessibles (aux piétons), sans limitation particulière,
  - soit circulables (circulation et stationnement de véhicules),
  - soit toitures-jardins, toitures-terrasses recouvertes de terre végétale et de plantations (végétalisation).
  
- leur élément porteur :
  - soit en béton : béton armé en dalles ou coulé en place en voiles ou dalles sur ossature armée ou sur bacs d'acier, béton précontraint, planchers à poutrelles préfabriquées, panneaux de béton cellulaire armé, etc.,
  - soit en acier (bacs de tôle nervurée),
  - soit en panneaux de bois sur ossature.
  
- leur pente (on considère toujours la pente du support d'étanchéité, qui peut ne pas être celle de l'élément porteur) :
  - à pente nulle : inférieure à 1%,
  - plates : de 1 à 5%,
  - rampantes : de 5 à 15%.

## **VOIRIE**

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## **VOIE PUBLIQUE**

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

## **VOIE PRIVEE**

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

A noter que l'emprise de la voie privée n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

## Emplacements réservés

Un emplacement réservé est un terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

*"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."*

<b>Tableau des emplacements réservés</b>				
<b>N°</b>	<b>Affectation</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Parcelles</b>	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>
1a	élargissement de la rue de Bouleux	Commune	AL : 232p, 136p, 137p	79
1b	élargissement de la rue de Bouleux	Commune	AO : 571, 578, 568, 569	698
2	création d'un pont au-dessus de la voie SNCF et de stationnement public	Commune	AY : 86p, 89p, 92p, 201, 202	1 469
3	aménagement d'une voie d'accès depuis la rue Désiré Véret	Commune	AI : 95	645
4	aménagement du carrefour avenue de l'Europe / rue Carnot	Commune	AT : 145p, 146p, 102p	890
5	aménagement d'une voie d'accès depuis la rue de la Paix	Commune	AI : 204p, 180p, 177, 221	722
6	création d'un parc nature sur Marais Monroy	Commune	<p><b>AK</b> : 40, 41, 42p, 46, 50p, 51p, 395, 396, 397, 398, 658, 662</p> <p><b>AO</b> : 268, 65, 269, 125, 124, 253, 120, 119, 118, 68, 67, 69, 122, 123, 121, 128, 113, 114, 115, 116, 117, 111, 112, 254, 109, 110, 108, 261, 107, 106, 105, 263, 71, 496, 103, 104, 129, 130, 131, 255, 256, 404, 405, 272, 273, 99, 101, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 178, 185, 186, 133, 257, 134, 258, 137, 138, 139, 136, 140, 259, 141, 260, 142, 143, 301, 300, 146, 359, 299, 361, 362, 363, 328, 241, 327, 298, 365, 364, 305, 352, 366</p>	86 232

<b>Tableau des emplacements réservés</b>				
<b>N°</b>	<b>Affectation</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Parcelles</b>	<b>Superficie en m<sup>2</sup></b>
7	aménagement de l'entrée de ville au niveau de la rue du Pont Royal	Commune	AW : 92, 93, 94, 95, 96, 97, 101, 136, 137, 151, 134, 150, 89, 88, 87	2 800
8	aménagement d'une liaison douce reliant le stade du Moustier à la rue Saint-Just	Commune	AP : 186, 188	3 677
9	restructuration du centre de loisirs des Coteaux	Commune	BO : 746p, 151p, 152p + BO 258p	1 572
10	restructuration du centre de loisirs Marcelin Berthelot	Commune	AN : 10p, 11, 12p, 13p, 14 A0 : 238p	4 665
11	aménagement d'un parking et d'une placette	Commune	BH : 67, 66	1 634
12	création d'un pont au-dessus de la voie SNCF	Commune	AY : 176, 187, 186, 177, 178, 192, 179, 199, 185, 180, 193 BD : 150, 134, 133, 131, 135, 151, 137, 152, 149, 132	4 282
13	aménagement d'une voie reliant les rues Nelson Mandela et Désiré Véret	Commune	AK : 571, 523, 529	1 611
14	opération de restructuration urbaine du quartier Carnot	Commune	AV : 247, 240, 346, 315	1 390
15	création d'un équipement collectif	Commune	AP : 163	611
16	création d'un accès et d'un parking pour le futur cimetière	Commune	AD : 127, 128, 129, 130, 137	1 111
17	création d'une voie reliant la RD200 à la zone d'activités de Saulcy	Commune	AK : 654, 372p, AO : 623p, 376, 270, 61p, 49p, 48p, 45p, 44p	8 737
18	Projet de mise à 2x2 voies de la RD200 entre la RD 1016 et la RD 1017	Département	AO : 164, 165, 169, 212p, 292, 279, 322, 329, 351, 354, 382p, 383, 385p, 387, 389p, 591, 593, 612p, 613p, 614p	8 479

p = partiel