



PLAN LOCAL D'URBANISME

01U12

Rendu exécutoire
à compter du



Volet réglementaire

APRÈS MODIFICATION N°1

REGLEMENT

Date d'origine :
Mars 2014

4a

Les modifications apportées apparaissent dans le texte ci-après en gras italique ou en texte barré.

ARRET du Projet - Dossier annexé à la
délibération municipale du **6 Juin 2013**

APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération municipale du **18 Mars 2014**

Urbanistes :

Mandataire :

ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD
3bis, Place de la République - 60800 CREPY en VALOIS
Téléphone: 03-44-94-72-16 Fax: 03-44-39-04-61
Courriel : Nicolas.Thimonier@Arval-Archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), A. Pitel (Ing-Urb)

Participation financière : **Conseil Général de l'Oise**



**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Zone mixte (habitat, activités, équipements) destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune.

Elle correspond au secteur d'extension figurant dans le schéma d'aménagement illustrant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est délimité un secteur 1AUh destiné à l'habitat, aux équipements, services et bureaux qui en sont le complément dès lors qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou dangers éventuels, ainsi qu'aux équipements et espaces publics. Cette urbanisation sera réalisée sous forme d'opération(s) d'aménagement avec schéma d'ensemble insistant sur le lien avec les quartiers existants, respectant les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Il est délimité un secteur 1AUe voué à l'accueil d'activités économiques en continuité du site existant au Pont de Theil.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans le secteur 1AUe :

- ***Les habitations nouvelles.***

Dans le secteur 1AUh :

- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, la gêne apportée à la circulation, le risque d'explosion ou les risques technologiques. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation en vigueur.
- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt à vocation industrielle.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les bâtiments à usage d'activité agricole.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation.
- Les caravanes isolées hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.
- Les postes de distribution de carburant.

Article 1AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

Dans le secteur 1AUe :

- **Les dépôts de matériaux liées aux activités autorisées dans la mesure où ils sont le moins visible possible depuis l'espace public.**
- **Les affouillements et les exhaussements du sol en rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.**
- **L'aménagement devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation fixée par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).**

Dans le reste de la zone :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services, de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone, ne compromettent pas le développement équilibré de la commune, respectent les exigences environnementales visant à limiter les incidences négatives sur les milieux naturels présentant de fortes sensibilités écologiques, et restent compatibles avec le voisinage habité au regard des nuisances ou des dangers. L'urbanisation du secteur est nécessairement soumise à une opération d'ensemble d'au moins 5 10 constructions, devant respecter l'orientation d'aménagement et de programmation fixée par le P.L.U. (voir pièce 3 du dossier P.L.U.).
- Pour les secteurs repérés au plan de découpage en zones au 1/2000è (pièce 4c) et suivant les dispositions de l'article L.123-1-5 16° du code de l'urbanisme, au moins 25% du programme de logements qui sera réalisé doit être affecté à des catégories de logements satisfaisant au respect des objectifs de mixité sociale.
- Les équipements publics et installations publiques présentant un intérêt général à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 3 - Accès et voirie

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- Les impasses dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. La largeur minimale de la voie sera alors d'au moins 4 mètres.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'accès se fera sur la voie présentant le moins de risques.
- ***Dans le secteur 1AUe, aucun nouvel accès direct sur la RD932A n'est autorisé.***

Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques, s'il existe. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Une surface d'un seul tenant libre de toute construction et en rapport avec l'activité, sera notamment prévue sur le terrain afin de permettre l'installation d'un dispositif autonome conforme à la législation en vigueur. Les regards d'accès au dispositif d'assainissement autonome doivent être repérés et accessibles par rapport au terrain naturel.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les rejets d'eaux pluviales ou souterraines seront collectées et traitées sur le terrain ou sur l'emprise de la zone aménagée. Les voiries nouvelles seront dotées de dispositifs de traitement (déshuileur, décanteur, bassin sans infiltration dans le sol, etc.), à la charge de l'aménageur, avant rejet.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public sur le domaine privé.
- Dans le cas d'ensemble d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains

Dès lors que le terrain n'est pas desservi par un dispositif d'assainissement collectif, la superficie minimale moyenne de l'ensemble des lots de l'opération à réaliser sera d'au moins 500 m², sans qu'aucun des lots n'ait une superficie inférieure à 400 m².

Article 1AU 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction ~~non implantée à l'alignement~~ sera implantée avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement sur la voie publique qui dessert le terrain.

- Les annexes isolées à une construction à usage d'habitation seront nécessairement implantées à l'arrière de la construction principale par rapport à la voie qui la dessert.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) ainsi que pour les équipements publics, l'implantation se fera à l'alignement ou en retrait de l'alignement en respectant les caractéristiques urbaines et architecturales du bourg.

Article 1AU 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions ~~implantées à l'alignement~~, **les installations ou les dépôts** seront implantées ~~sur au moins une des limites séparatives~~ en respectant alors avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres par rapport **aux limites séparatives** à l'autre limite.

- ~~En cas de retrait par rapport à l'alignement et sur les terrains d'au moins 500 m² de superficie~~ **Dans le secteur 1AUh**, les constructions principales seront implantées avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres d'au moins une des limites séparatives **ou de chacune des limites séparatives**.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) **ainsi que les équipements publics d'intérêt général**, seront implantées en limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 1AU 9 - Emprise au sol

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain. **L'emprise au sol n'est pas réglementée dans le secteur 1AUe.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), **ainsi qu'aux équipements publics d'intérêt général.**

Article 1AU 10 - Hauteur des constructions

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

- La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation est limitée à **8,9** mètres au faîtage avec un seul niveau dans les combles (**rez-de-chaussée + combles**).

- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales est limitée à 5 mètres au faîtage. La hauteur des abris de jardins et des annexes isolées, implantées sur une des limites séparatives, est limitée à 3 mètres au faîtage.

- **Dans le secteur 1AUe, la hauteur maximale des bâtiments à usage d'activités est limitée à 10 mètres.**

- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques, fonctionnelles ou architecturales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.).

Article 1AU 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Les dispositions fixées ci-dessous traduisent dans la mesure du possible les recommandations architecturales de la plaquette réalisée avec le Parc Naturel Régional Oise Pays de France. Cette plaquette propose notamment des illustrations sur les agencements, les formes, les matériaux, les couleurs, etc. auxquels il convient de se référer.

- Les façades (mur gouttereau et pignons) :

La largeur cumulée des portes de garage (ou groupement de portes) accolée d'un même côté de la construction principale ne devra pas représenter plus de la moitié de la longueur de la façade de cette construction sur les terrains libres de construction.

Les teintes des façades sont celles de la palette "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales, en interdisant les teintes brillantes.

L'utilisation de matériaux de récupération est interdite.

- Les ouvertures :

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles.

Les menuiseries de la façade donnant sur la rue qui dessert le terrain auront un profilé fin.

Les volets et les menuiseries (hors porte d'entrée et hors ferronnerie) utiliseront une teinte unique. En cas de menuiserie blanche ou teinte similaire, les volets pourront avoir une autre teinte. Les teintes autorisées sont celles de la fiche "Couleurs" de la plaquette de recommandations architecturales

Les garde-corps et autres barreaudages de protection seront simples.

- La toiture :

Les toitures principales des constructions auront des pentes comprises entre 35° et 50° sur l'horizontale, sauf pour les équipements ou installations publiques qui pourront avoir une pente de toiture de 15° minimum. Une partie du toit peut être en toiture-terrasse, en particulier lorsque la construction favorise le recours aux énergies renouvelables ; le toit terrasse est également admis en cas de toiture végétalisée.

Pour les annexes accolées à une construction ou à un mur de clôture, une pente inférieure pourra être autorisée.

La couverture des constructions aura une teinte unique hors installation ou aménagement spécifique favorisant le recours aux énergies renouvelables, devant cependant avoir des teintes proches avec le reste de la toiture, et hors aménagements nécessaires à assurer la luminosité naturelle à l'intérieur du bâtiment. L'utilisation de matériaux de récupération est interdite pour réaliser les couvertures qui auront une teinte rouge vermillon, dans la gamme de brun ou noire.

Dans le secteur 1AUe, il n'est pas fixé de pente de toiture ; les matériaux de couverture autorisés sont la tuile, l'ardoise, le bardage prélaqué, le bardeau d'asphalte (ou shingle), ainsi que la toiture végétalisée.

- Les garages, annexes, vérandas et abris de jardin :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal.

Les vérandas respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine : matériaux et teinte.

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte, brune ou grise) ou de teinte bois naturel foncée. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront masquées par un écran minéral ou végétal persistant afin de les rendre non visibles de la voie publique.

- Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. L'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet effet, est interdit. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres sur les voies et emprises publiques, et à 2,20 mètres sur les limites séparatives. **Elle est portée à 2,50 mètres (sauf réglementation spécifique) dans le secteur 1AUe.**

Pour la façade donnant sur la voie publique, elles seront à dominante végétale : barrière ou lisse, grillage rigide ou barreaudage simple et fin, reposant sur un soubassement de 0,60 m à 1,20 mètre de hauteur maximale, doublé d'une haie taillée, ou simplement correspondre un grillage doublé d'une haie taillée. Les grillages de couleur sombre seront posés sur des poteaux de même teinte à profilés fins. Le soubassement sera réalisé en pierres ou moellons (ou aspect), en briques rouges de pays (ou aspect), ou en matériaux enduits de teinte ton pierre (la plaque de béton est interdite).

Sur les limites séparatives, elles pourront être comme sur rue ou être réalisées en murs pleins (pierre, brique, matériaux enduits, panneaux en bois ou préfabriqué) sur une distance maximale de 15 mètres depuis la façade arrière de la construction principale, en grillage rigide de couleur sombre sans soubassement. En cas de soubassement, celui-ci pourra correspondre à une plaque de béton armé entre poteaux, teintée dans la masse, la plaque de béton brut de teinte grise est interdite.

Dans le secteur 1AUe, les clôtures sur voie de desserte doivent présenter une simplicité d'aspect, assurer une continuité visuelle, et seront à dominante végétale. Les clôtures en limite des espaces naturels ou agricoles voisins devront être traitées en haies plantées constituées de différents étages de végétation et comportant des essences feuillues de pays.

- Dispositions diverses

Les coffrets électriques collectifs ou non ne devront pas constituer une gêne à la circulation et seront intégrés, ainsi que les boîtes aux lettres, au mur de clôture.

Pour les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.), **ainsi que pour les équipements publics d'intérêt général**, leur aspect extérieur sera en harmonie avec les caractéristiques architecturales du bourg (matériaux, teinte, etc.).

Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

au minimum 2 places **non couvertes** par logement, et 1 place supplémentaire par tranche de 60 m² de surface de plancher à partir de 120 m² de surface de plancher de la construction,

dans le cas d'opérations d'ensemble, il sera aménagé une place banalisée supplémentaire par logement, pour l'accueil de visiteurs, pouvant être réalisée sur l'espace commun,

- pour les constructions à usage de bureaux, commerces et de services :

au moins 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher de la construction.

- pour les établissements industriels et artisanaux ainsi que pour les entrepôts autres que ceux destinés à du stockage (activité de logistique) :

. au moins 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher de la construction, avec au moins une place sur 2 traitée en surface non imperméabilisée (sauf réglementation spécifique attachée à l'activité).

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessous pour chacun des secteurs est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal). Il sera notamment planté au moins un arbre par tranche de 300 m² libre de construction.

Sur les terrains voués aux habitations, au moins **40% 30%** de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.) hors stationnement. **Dans le secteur 1AUe, au moins 20% de l'emprise du terrain aménagé sera ainsi traité, notamment le long des voies et espaces publics, restant libre de construction et de stationnement.**

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements, d'équipements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 6 places de stationnement.

- Pour les nouvelles plantations, des essences de pays seront utilisées. Se référer à la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" annexée au règlement, ainsi qu'à l'extrait de la plaquette "Arbres et haies de Picardie" réalisée par les C.A.U.E, en lien avec la DREAL, le Centre Régional de la Propriété Forestière et Forêt Privée Française, ou encore à la liste d'essences champêtres du PNR Oise Pays de France. Les essences envahissantes (voir liste ci annexée au présent règlement) sont interdites.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le C.O.S. est fixé à 0,50 pour l'habitat.

Il n'est pas fixé de COS pour les autres constructions autorisées.

Section IV -

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article 1AU 15 – En matière de performances énergétiques et environnementales

Les capteurs solaires (dont panneaux photovoltaïques) installés sur la toiture des constructions, auront une teinte proche ou identique à celle des matériaux de couverture de la toiture.

Les pompes à chaleur et dispositifs de climatisation ne seront pas visibles depuis la rue et installés à au moins 3,50 mètres des limites séparatives.

Article 1AU 16 – En matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à usage d'habitat, les équipements et les constructions à usage d'activités devront prévoir les réservations nécessaires à leur desserte numérique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Zone destinée à accueillir les extensions urbaines de la commune à plus long terme. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation en dehors des équipements publics et des équipements d'infrastructure autorisées à l'article 2, est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme qui devra notamment compléter les règles inscrites ci-après.

~~La zone 2AU comporte un secteur 2AUe, vouée à l'accueil d'activités économiques en continuité du site existant au Pont de Theil.~~

L'urbanisation de chacun de ces secteurs sera soumise à une réflexion sur l'ensemble de leur emprise, tenant compte du lien avec les quartiers voisins, et à une procédure opérationnelle adaptée. ~~La zone 2AU Ouest fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à prendre en compte (voir pièce n°3 du dossier PLU).~~

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2 qui sont soumises à des conditions particulières.

Article 2AU 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site et de ne compromettre l'aménagement du reste de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés à une opération d'aménagement autorisée.