



<p>Dossier approuvé par délibérations :</p> <p>- 05/07/2006 du Conseil Municipal</p> <p>- 06/07/2006 du Conseil d'Agglomération</p>	<p>Dossier de modification n° 1 approuvé par délibération :</p> <p>- 29/06/2007 du Conseil Municipal</p> <p>- 05/07/2007 du Conseil d'Agglomération</p>	<p>Dossier de modification n° 2 approuvé par délibération :</p> <p>- 28/05/2009 du Conseil d'Agglomération</p>	<p>Dossier de modification n° 3 Approuvé par délibération :</p> <p>- 08 avril 2010 du Conseil d'Agglomération</p>	<p>Dossier de modification n° 4 Approuvé par délibération du</p> <p>- 07 juillet 2011 du Conseil d'Agglomération</p>
<p>Dossier de modification n° 5 Approuvé par délibération :</p> <p>05 Juillet 2012 du Conseil d'Agglomération</p>	<p>Dossier de modification n°6 Approuvé par délibération du 15 Novembre 2012 du Conseil d'Agglomération</p>	<p>Dossier de modification n°7 Approuvé par délibération du 20 Novembre 2014 du Conseil d'Agglomération</p>		

COMPIEGNE

Modification n° 8 du Plan Local d'Urbanisme



APPROBATION

2 –Règlement

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE P.L.U. DE COMPIEGNE

SOMMAIRE

Préambule – page 11

- I Division du territoire en zones urbaines, à urbaniser et naturelles
- II Délimitations de secteurs soumis à des dispositions spécifiques
- III Espaces boisés classés
- IV Statut réglementaire des voies
- V Adaptations mineures
- VI Application du règlement aux constructions existantes
- VII Dispositions générales concernant la hauteur des constructions en zones urbaines
- VIII Définitions

Dispositions applicables à la zone UD – page 20

Caractère général de la zone

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

- 1.1. Dans l'ensemble de la zone
- 1.2. Dans certains secteurs et sous-secteurs

Article UD 2 – Occupations et utilisation des sols admises

- 2.1. Sont admises
- 2.2. Sont admises sous conditions spéciales

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article UD 3 – Accès et voirie

- 3.1. Accès
- 3.2. Voirie
- 3.3. Accès locaux poubelles

Article UD 4 – Desserte par les réseaux

- 4.1. Eau
- 4.2. Assainissement
- 4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câbles)
- 4.4. Eclairage public

Article UD 5 – Caractéristiques des terrains

Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. En secteur UDc et sous-secteur UDc1
- 6.2. En secteur UDtrb
- 6.3. En secteurs UDpmcoa, UDpmcoc
- 6.4. En secteur UDi
- 6.5. En secteur UDpmia
- 6.6. En secteur UDe
- 6.7. En secteur UDu
- 6.8. En secteur UDs
- 6.9. Extensions limitées
- 6.10. Dérogations
- 6.11. Travaux d'extension

Article UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. En secteurs UDc, en sous-secteur UDc1, UDu et UDs

- 7.2. En secteurs UDe et Udi
- 7.3. En sous-secteurs Udpmia, UDpmcoa et UDpmcoc
- 7.4 En sous-secteur UDi3
- 7.5 En secteur UDtrb
- 7.6 Constructions annexes
- 7.7. Dérogations

Article UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UD 9 - Emprise au sol

- 9.1. Principe
- 9.2. Dérogations

Article UD 10 – Hauteur et volume des constructions

- 10.1. Principe
- 10.2. Constructions annexes
- 10.3 Dérogation

Article UD 11 – Aspect extérieur

Article UD 12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 La définition d'une norme ne préjuge pas de l'autorisation de construire dans le secteur
- 12.2 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme
- 12.3 Opération d'aménagement
- 12.4 Opération de réhabilitation
- 12.5 Reconstruction après sinistre
- 12.6 En cas d'impossibilité technique ou architectural
- 12.7 Stationnement des deux-roues

Article UD 13 – Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article UD 14 – Coefficient d'occupation du sol

Dispositions applicables à la zone UE – page 41

Caractère général de la zone

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Article UE 2 – Occupations et utilisation des sols admises

- 2.1. Sont admises
- 2.2. Sont admises sous conditions spéciales à l'exception du secteur UEe

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article UE 3 – Accès et voirie

- 3.1. Accès
- 3.2. Voirie
- 3.3. Accès locaux poubelles

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

- 4.1. Eau
- 4.2. Assainissement
- 4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câbles)
- 4.4. Eclairage public

Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dans l'ensemble de la zone

6.2. En secteur UEa

6.3. Dérogation

Article UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans l'ensemble de la zone

7.2. En secteur UEa

7.3. Dérogations

Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UE 9 - Emprise au sol

9.1. Dans l'ensemble de la zone

9.2. En secteur UEa

9.3. Dérogations

Article UE 10 – Hauteur et volume des constructions

10.1. Dans l'ensemble de la zone

10.2. En secteur UEa

Article UE 11 – Aspect extérieur

Article UE 12 – Stationnement des véhicules

12.1 La définition d'une norme ne préjuge pas de l'autorisation de construire dans le secteur

12.2 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

12.3 Opération de réhabilitation

12.4 Reconstruction après sinistre

12.5 En cas d'impossibilité technique ou architectural

12.6 Stationnement des deux-roues

Article UE 13 – Espaces libres et plantations

13.1. Respect de l'équilibre végétal

13.2. Surface minimale plantée et/ou engazonnée

13.3. Aires de stationnement et terrasses accessibles

13.4 Dispositions concernant les plantations existantes

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article UE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Dispositions applicables à la zone UF – page 52

Caractère général de la zone

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UF 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Article UF 2 – Occupations et utilisation des sols admises

2.1. Sont admises

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article UF 3 – Accès et voirie

3.1. Accès

- 3.2. Voirie
- 3.3. Accès locaux poubelles

Article UF 4 – Desserte par les réseaux

- 4.1. Eau
- 4.2. Assainissement
- 4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câbles)
- 4.4. Eclairage public

Article UF 5 – Caractéristiques des terrains

Article UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Dans l'ensemble de la zone
- 6.2. En secteur UFa
- 6.3. En secteurs UF et UFa
- 6.4 Dérogations

Article UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Dans l'ensemble de la zone
- 7.2 Constructions annexes
- 7.3 Dérogations

Article UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UF 9 - Emprise au sol

- 9.1 Principe
- 9.2 Dérogation

Article UF 10 – Hauteur et volume des constructions

- 10.1. Dans l'ensemble de la zone
- 10.2. En secteur UFa

Article UF 11 – Aspect extérieur

Article UF 12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 La définition d'une norme ne préjuge pas de l'autorisation de construire dans le secteur
- 12.2 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme
- 12.3 Opération de réhabilitation
- 12.4 Reconstruction après sinistre
- 12.5 En cas d'impossibilité technique ou architectural
- 12.6 Stationnement des deux-roues

Article UF 13 – Espaces libres et plantations

- 13.1 Principe
- 13.2 Dérogation

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article UF 14 – Coefficient d'occupation du sol

Dispositions applicables à la zone UV – page 66

Caractère général de la zone

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UV 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Article UV 2 – Occupations et utilisation des sols admises

- 2.1. Sont admises
- 2.2. Sont admises sous conditions spéciales

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article UV 3 – Accès et voirie

- 3.1. Accès
- 3.2. Voirie
- 3.3. Accès locaux poubelles

Article UV 4 – Desserte par les réseaux

- 4.1. Eau
- 4.2. Assainissement
- 4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câbles)
- 4.4. Eclairage public

Article UV 5 – Caractéristiques des terrains

Article UV 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Principe
- 6.2. Dérogations

Article UV 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Principe
- 7.2. Dérogations

Article UV 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UV 9 - Emprise au sol

Article UV 10 – Hauteur et volume des constructions

- 10.1. Constructions le long des rues d'une largeur inférieure à 9 m
- 10.2. Constructions le long des rues d'une largeur supérieure à 9 m.
- 10.3. Constructions en attique

Article UV 11 – Aspect extérieur

Article UV 12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 La définition d'une norme ne préjuge pas de l'autorisation de construire dans le secteur
- 12.2 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme
- 12.3 Opération de réhabilitation
- 12.4 Reconstruction après sinistre
- 12.5 En cas d'impossibilité technique ou architectural
- 12.6 Stationnement des deux-roues

Article UV 13 – Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article UV 14 – Coefficient d'occupation du sol

Dispositions applicables à la zone UX – page 75

Caractère général de la zone

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UX 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Article UX 2 – Occupations et utilisation des sols admises

- 2.1. Sont admises
- 2.2. Sont admises sous conditions spéciales

Section 2 – Conditions de l’occupation des sols

Article UX 3 – Accès et voirie

- 3.1. Accès
- 3.2. Voirie
- 3.3. Accès locaux poubelles

Article UX 4 – Desserte par les réseaux

- 4.1. Eau
- 4.2. Assainissement
- 4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câbles)
- 4.4. Eclairage public

Article UX 5 – Caractéristiques des terrains

Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1. Principe
- 6.2. Dérogations

Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Principe
- 7.2 En secteur UXa
- 7.3 Dérogations

Article UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UX 9 - Emprise au sol

- 9.1. Principe
- 9.2. Dérogation

Article UX 10 – Hauteur et volume des constructions

- 10.1. Principe
- 10.2. Dérogations

Article UX 11 – Aspect extérieur

Article UX 12 – Stationnement des véhicules

- 12.1 La définition d’une norme ne préjuge pas de l’autorisation de construire dans le secteur
- 12.2 Rappel des dispositions du Code de l’Urbanisme
- 12.3 Opération de réhabilitation
- 12.4 Reconstruction après sinistre
- 12.5 En cas d’impossibilité technique ou architectural
- 12.6 Stationnement des deux-roues

Article UX 13 – Espaces libres et plantations

- 13.1. Respect de l’équilibre végétal
- 13.2. Espaces verts
- 13.3. Aires de stationnement et terrasses accessibles

Section 3 – Possibilités maximales d’occupation des sols

Article UX 14 – Coefficient d’occupation du sol

Dispositions applicables à la zone UY – page 85

Caractère général de la zone

Section I : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article UY 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Article UY 2 – Occupations et utilisation des sols admises

2.1. Sont admises sous conditions spéciales

2.2. Dérégations

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article UY 3 – Accès et voirie

3.1. Accès

3.2. Voirie

3.3. Accès locaux poubelles

Article UY 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

4.2. Assainissement

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câbles)

4.4. Eclairage public

Article UY 5 – Caractéristiques des terrains

Article UY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article UY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article UY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article UY 9 - Emprise au sol

Article UY 10 – Hauteur et volume des constructions

10.1. Principe

10.2. Dérégation

Article UY 11 – Aspect extérieur

Article UY 12 – Stationnement des véhicules

12.1 La définition d'une norme ne préjuge pas de l'autorisation de construire dans le secteur

12.2 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme

12.3 Opération de réhabilitation

12.4 Reconstruction après sinistre

12.5 En cas d'impossibilité technique ou architectural

12.6 Stationnement des deux-roues

Article UY 13 – Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article UY 14 – Coefficient d'occupation du sol

Dispositions applicables à la zone 1AU – page 95

Caractère général de la zone

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Article 1AU-2 – Occupations et utilisation des sols admises

2.1. Sont admises

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

Section 2 – Conditions de l’occupation des sols

Article 1AU 3 – Accès et voirie

Article 1AU 4 – Desserte par les réseaux

Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains

Article 1AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 1AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 1AU-9 - Emprise au sol

Article 1AU-10 – Hauteur et volume des constructions

Article 1AU 11 – Aspect extérieur

Article 1AU 12 – Stationnement des véhicules

12.1 La définition d’une norme ne préjuge pas de l’autorisation de construire dans le secteur

12.2 Rappel des dispositions du Code de l’Urbanisme

12.3 Opération de réhabilitation

12.4 Reconstruction après sinistre

12.5 En cas d’impossibilité technique ou architectural

12.6 Stationnement des deux-roues

Article 1AU-13 – Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilités maximales d’occupation des sols

Article 1AU 14 – Coefficient d’occupation du sol

Dispositions applicables à la zone 2AU – page 105

Caractère général de la zone

Section I : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Article 2AU 2 – Occupations et utilisation des sols admises

2.1. Sont admises

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

Section 2 – Conditions de l’occupation des sols

Article 2AU 3 – Accès et voirie

Article 2AU 4 – Desserte par les réseaux

Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 2AU 9 - Emprise au sol

Article 2AU 10 – Hauteur et volume des constructions

Article 2AU 11 – Aspect extérieur

Article 2AU 12 – Stationnement des véhicules

Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilités maximales d’occupation des sols

Article 2AU 14 – Coefficient d’occupation du sol

Dispositions applicables à la zone N – page 108

Caractère général de la zone

Section I : Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

Article N 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Article N 2 – Occupations et utilisation des sols admises

2.1. Sont admises

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

Section 2 – Conditions de l’occupation des sols

Article N 3 – Accès et voirie

3.1. Accès

3.2. Voirie

Article N 4 – Desserte par les réseaux

4.1. Eau

4.2. Assainissement

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câbles)

4.4. Eclairage public

Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Principe

6.2. Dérogations

Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article N 9 - Emprise au sol

Article N 10 – Hauteur et volume des constructions

Article N 11 – Aspect extérieur

Article N 12 – Stationnement des véhicules

12.1 La définition d’une norme ne préjuge pas de l’autorisation de construire dans le secteur

- 12.2 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme
- 12.3 Opération de réhabilitation
- 12.4 Reconstruction après sinistre
- 12.5 En cas d'impossibilité technique ou architectural
- 12.6 Stationnement des deux-roues

Article N 13 – Espaces libres et plantations

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation des sols

Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

Annexe I : Dispositions applicables à la zone ROYALLIEU p. 117

Annexe II : Dispositions applicables à la ZAC des Capucins p. 145

* *
*

PREAMBULE

I - Division du territoire en zones urbaines, à urbaniser et

Le territoire de COMPIEGNE couvert par le P.L.U. est divisé en sept zones urbaines, deux zones à urbaniser et une zone naturelle :

- Zones urbaines :

- **la zone UD** moins dense et à caractère plus résidentiel que la zone UF. Elle comprend des secteurs spécifiques précisés au paragraphe II ci-après ;
- **la zone UE** destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles et de services ainsi que les entrepôts.
- **la zone UF** qui couvre les territoires urbains proches du centre à vocation principale d'habitat mais pouvant accueillir également des activités de services compatibles avec l'habitat
- **la zone UV** qui correspond à la zone centrale d'habitat de services et d'activités commerciales de la ville de COMPIEGNE. Elle porte les objectifs de maintien d'un centre urbain attractif, de revitalisation du tissu urbain ;
- **la zone UX** destinée à accueillir les installations industrielles et de recherches, les activités artisanales ainsi que les activités publiques ou privées non souhaitables dans des zones affectées à titre principal à l'habitat
- **la zone UY** qui correspond aux emprises ferroviaires ;

- Zones à urbaniser :

- **La zone 1AU-** Correspondant aux anciens sites militaires. Ils sont situés en cœur d'agglomération et nécessite une restructuration importante des réseaux ; 2 secteurs sont destinés à être ouvert à l'urbanisation sous certaines conditions.
- **la zone 2AU** zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

- Zone naturelle

- **la zone naturelle et forestière (zone N)** qui rappelle l'importance de la portion du territoire de la ville de COMPIEGNE couverte par des massifs boisés et des parcs dont la pérennité doit être assurée ; cette zone se divise en deux secteurs NI et Nf et un sous-secteur Nle.

La zone de ROYALLIEU a donné lieu à une révision simplifiée qui a divisé la zone en sept secteurs qui font l'objet de dispositions réglementaires particulières reproduites en annexe au présent règlement.

II - Délimitation de secteurs soumis à des dispositions spécifiques

A/Les documents graphiques du règlement délimitent des secteurs qui sont soumis à des dispositions spécifiques énoncées aux différents articles du règlement de chacune des zones.

Les partis d'aménagement spécifiques ont conduit au sein de certaines zones, à la délimitation de secteurs permettant d'assurer un renforcement d'un objectif particulier (mode d'occupation des sols, règles d'implantation, par exemple).

La zone UD comprend huit secteurs :

1- Le secteur UDe correspondant aux seules activités équestres, hippomobiles et activités connexes et accessoires. Les équipements publics et d'intérêt général y sont également admis.

2- Le secteur UDi attaché à la présence de bâtiments abritant un habitat individuel et quelques collectifs de faible hauteur; ce secteur comprend lui-même trois sous-secteurs qui sont :

- le sous-secteur UDi1 correspondant partiellement au quartier Bellicart et à une petite partie du quartier des sablons ;
- le sous-secteur UDi2 attaché à un habitat individuel implanté aux abords des "Avenues" ;
- le sous-secteur UDi3 correspondant au quartier de l'Aigle-Gramont

3- Le secteur UDpmia d'habitat individuel correspondant à une partie du Projet de Renouvellement Urbain

4 - Le secteur UDC d'habitat collectif

- Le sous-secteur UDC1 permettant l'implantation de bureaux

5 - Les secteurs UDpmcoa et UDpmcoc d'habitat collectif correspondant à une partie du Projet de Renouvellement Urbain

6 – le secteur UDt opération d'ensemble de renouvellement urbain lié au nouveau pont

- ♦ Le sous-secteur UDTg correspondant à un projet dans le quartier de renouvellement de la gare

7 - Le secteur UDu dont l'objectif est de promouvoir les modes d'occupation liés à l'activité universitaire (recherche, enseignement, hébergement, activités économiques et services) ;

8 - Le secteur UDs qui correspond aux établissements d'enseignement situés au sein de parcs dont la pérennité doit être assurée.

- ♦ Le sous-secteur UDs1 correspondant à l'Institution Guynemer

La zone UE comprend un secteur UEa qui couvre un site implanté le long de l'OISE dont l'emprise au sol et la hauteur sont plus réduites ; un secteur UEe, couvrant une partie du périmètre des anciennes ZAC Mercières et Royallieu, dans lequel les commerces sont autorisés

La zone UF comprend un secteur UFa correspondant au tissu de faubourg majoritairement composé de constructions implantées de manière continue, un secteur UFc correspondant au quartier dit « des remparts », un quartier UFz correspondant à la ZAC des Capucins.

La Zone UX comprend un secteur UXa correspondant au tissu d'activités de taille moyenne de la ZI Nord.

La zone naturelle (N) comprend deux secteurs qui permettent de tenir compte d'une gestion différenciée des espaces tout en maintenant un principe de protection :

- le secteur NI correspond à des sites susceptibles d'accueillir des activités de loisirs et de tourisme ;
- Un secteur Nf de constructions en zone forestière.

La Zone 1AU comprend un secteur 1AUm correspondant au site de l'ancienne Ecole d'Etat-Major et un secteur 1AUs correspondant au site de l'ancien camp des Sablons

Dans le préambule de chacune des zones, il est également rappelé l'attention particulière qui doit être portée aux prescriptions du PPRI et au « trame-jardin ».

B/ les documents graphiques du règlement délimitent les secteurs de périmètres protégés pour lesquelles la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France est obligatoire. Hors, de ces périmètres, il n'y a pas de nécessité de déposer une demande au titre du code de

l'Urbanisme pour le ravalement, les clôtures, les permis de démolir sauf si la commune a délibéré en ce sens.

La Ville de COMPIEGNE a délibéré sur ces 3 points pour édicter une imposition de déposer une demande pour les ravalements, les clôtures, les permis de démolir.

III - Espaces boisés classés

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Est interdit dans cette zone tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Est autorisé le réaménagement des équipements de plein air existants.

Les coupes et abattages d'arbres, hormis le cas d'enlèvement des arbres dangereux ou des bois morts, sont soumis à autorisation préalable sauf exceptions prévues à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

IV - Statut réglementaire des voies

Sont considérés comme voies pour l'application des articles 3, 4,5, 6, 7, 10 et 12 du règlement des zones naturelles et urbaines :

a - tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques du règlement ;

b - toute voie à créer relevant, dans les documents graphiques du règlement, d'une des prescriptions suivantes :

- Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale ;
- Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert publics ou installation d'intérêt général à réaliser ;
- Voie à conserver, créer ou modifier ;

c - toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir ;

d - les emprises correspondantes aux emprises des infrastructures ferroviaires.

Des constructions peuvent être admises en sous-sol des voies, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 des différentes zones.

Des ouvrages peuvent être admis en surplomb d'une voie pour offrir une architecture plus aboutie en développant des balcons, des avancées de type bow-window, des pare-soleils, des corniches etc et ce à partir du 1^{er} étage.

V - Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 (antépénultième alinéa) du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.L.U. peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

VI - Application du règlement aux constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, pour tout type de constructions peuvent être autorisés des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

VII - Dispositions générales concernant la hauteur des constructions en zones urbaines (s'appliquant aux articles 10) :

En bordure des voies ou espaces publics figurés au plan de zonage du PLU par un liseré particulier, une hauteur maximale peut être imposée pour des raisons patrimoniales (article L 123-1 4° CU) nonobstant les hauteurs relatives et absolues définies pour chaque zone par le règlement du PLU.

La hauteur maximale fixée en bordure de la voie est ainsi indiquée en légende du plan de zonage du PLU et définit un gabarit particulier en bordure de voie s'appliquant aux constructions :

- sur une profondeur correspondant à la bande constructible définie à l'article 6 du règlement de la zone du PLU,
- ou, en l'absence d'une bande constructible, sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou du retrait autorisé sur l'alignement.

S'agissant d'une hauteur sur les plans de zonage du PLU en bordure de voie ou d'espace public inférieure à la hauteur absolue autorisée dans la zone ou le secteur, le gabarit se compose successivement :

- 1) d'une verticale de hauteur (H) correspondant à la hauteur relative définie par l'indication portée aux plans de zonage du PLU (liseré figurant en bordure de voie ou d'espace public),
- 2) d'une oblique de pente définie dans la limite du respect des articles du règlement de la zone du PLU (notamment les articles 6, 7, 8, 10, 11, 14), comptée par rapport à l'horizontale élevée au sommet de la verticale et limitée à la hauteur absolue définie par l'indication portée aux plans de zonage du PLU (liseré figurant en bordure de voie ou d'espace public).

VIII - Définitions

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

Acrotère : (article 11)

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord (voir croquis).

Activités de service : Services aux particuliers et aux entreprises.

Alignement (article 6) :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

Annexe (articles 6, 7 et 10)

Constitue une annexe toute construction physiquement distincte de la construction principale mais qui en constitue un accessoire (abris de jardin, appentis...), à l'exclusion des extensions de la construction de la construction principale et des garages.

Attique (articles 10 et 11)

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait des façades. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

Comble à la Mansart (article 11) :

Comble dont chaque versant est formé de 2 versants : un brisis et un terrasson de faible pente.

Destinations des locaux (articles 1, 2, 12, 14) :

Seules seront prises en considération les destinations correspondant à des droits réels ou à l'usage ; les décisions et actes administratifs résultant de la législation relative aux changements d'affectation de locaux seront notamment pris en compte.

- Habitation :

Cette destination comprend tous les types de logements, y compris les logements de fonction, les chambres de service, les meublés.

A noter que les logements qui seront proposés à la co-location devront répondre, en ce qui concerne le stationnement, aux mêmes normes que les résidences étudiants.

- Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements qui offrent des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage. En référence à l'article 261 D 4° du Code Général des Impôts, dans cette catégorie, sont reprises également les résidences jeunes, les résidences étudiantes et les résidences pour personnes âgées. Ces occupations, dès lors qu'elles concernent plus de 3 chambres ou logements impliquent que la gestion soit gérée par une structure professionnelle habilitée à cet effet et spécialisée dans le domaine concerné, avec des services communs et en particulier un gardiennage, l'entretien des locaux et le ménage.

- Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Sont compris dans cette catégorie les bureaux nécessaires à l'exercice de professions libérales (avocats, médecins, vétérinaires, assureurs, banques et assimilés...)

- Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente ou à la location de produits et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après) qui sont accessibles au grand public et aux entreprises.

1. A noter que sont considérées comme commerce les activités de distribution au grand public de produits même si elles ne sont pas traduites par un échange monétaire sur place
2. A noter que ne sont pas considérées commerce les activités de négoce aux professionnels réalisant moins de 10% de leur chiffre d'affaires d'activités avec le grand public.

Cette destination inclut les restaurants.

- Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale et de réparation de produits, vendus ou non sur place.

La surface de vente au grand public ne peut être qu'accessoire à l'activité, elle ne devra pas représenter plus de 10% du chiffre d'affaire avec le grand public. Sont autorisés également les garages automobiles et de motos pour autant qu'ils assurent des travaux d'entretien et de maintenance.

Les locaux artisanaux comprendront au maximum 1/3 de locaux d'entreposage.

- Industrie :

Les locaux industriels comprennent les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Les locaux industriels comprendront au maximum 50% de locaux d'entreposage.

- Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont exclus tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux destinés à la vente ou à la distribution aux particuliers, sur le site lui-même qui eux sont repris dans la destination 'Commerce'.

- Négoce :

Activités de vente et de locations de produits destinés aux professionnels.

- Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont des constructions ou installations publiques ou privées répondant à un besoin d'intérêt général ou abritant l'exécution d'une mission de service public.

Constituent notamment des équipements collectifs :

- les locaux affectés aux services publics qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternels, primaires, secondaires ou supérieurs et ses annexes;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour ;
- les établissements d'action sociale ;
- les foyers pour sans domicile fixe,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs)...

En application de l'article L. 421-1 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, le permis de construire est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination.

Emplacement réservé :

Secteur délimité en application de l'article L. 123-1-8°, dans lequel il est prévu d'implanter une voie, un ouvrage public des installations d'intérêt général ou des espaces verts et qui sont inconstructibles.

Emprise au sol des constructions (article 9) :-

L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

Encuvement (article 11) :

Se dit d'un dernier étage en encuvement lorsque le niveau du comble est abaissé par rapport à la hauteur à l'égout.

Espaces libres (article 13) :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation.

Faible extension : une faible extension correspond à une augmentation jusqu'à 15% environ de la construction existante.

Hauteurs relative et absolue des constructions

La hauteur relative des constructions est la hauteur décomptée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère selon la nature de la construction.

La hauteur absolue des constructions est la hauteur décomptée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage et qui inclut donc les combles, et les constructions en surélévation.

En application de l'article L-123.1 § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, la hauteur maximale que ne peuvent dépasser les constructions, lorsqu'elle est différente de celle qui résulte des règles générales applicables dans la zone.

Ilot :

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Immeuble à usage collectif :

Immeuble à usage d'habitation divisé en logements, soumis au statut de la copropriété tel que fixé par la loi du 10 juillet 1965, et qui possède une entrée commune.

Immeuble à usage individuel

Immeuble qui n'est pas à usage collectif.

Périmètre de localisation d'équipements, ouvrages, espaces verts publics ou installations d'intérêt général à réaliser :

En application de l'article L.123-2 c du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des terrains ou parties de terrains sur lesquels est prévue la réalisation d'équipements, ouvrages, espace verts publics ou d'installations d'intérêt général.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (articles 2 et 14) :

En application de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des périmètres dans lesquels la construction est limitée à une S.H.O.N. maximale, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global qui doit intervenir dans un délai fixé. La S.H.O.N. et l'échéance du délai susmentionné sont indiquées.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

Les périmètres devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global sont recensés dans l'annexe II du règlement.

Retrait (articles 6, 7 et 10) :

Tout retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout élément de la construction, y compris les saillies et éventuels débords. Ce calcul est applicable pour toutes les parties situées au-dessus du Terrain Naturel et ne s'applique pas aux murs de soutènement.

Servitude d'alignement :

La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire l'élargissement des voies (Voir Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale).

Le régime des servitudes d'alignement est défini par le Code de la voirie routière (articles L.112-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (L.126-1). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie communale.

Elles figurent sur les documents graphiques du règlement et dans les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

La surface de plancher :

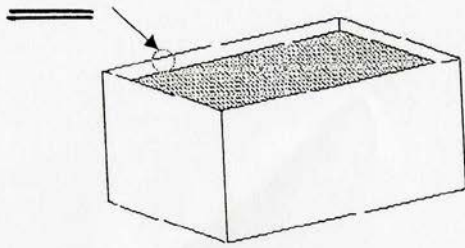
Elle est définie par l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme suite au décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011

Terrain :

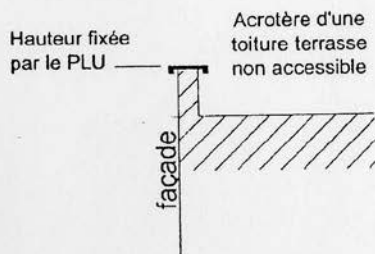
Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voie :

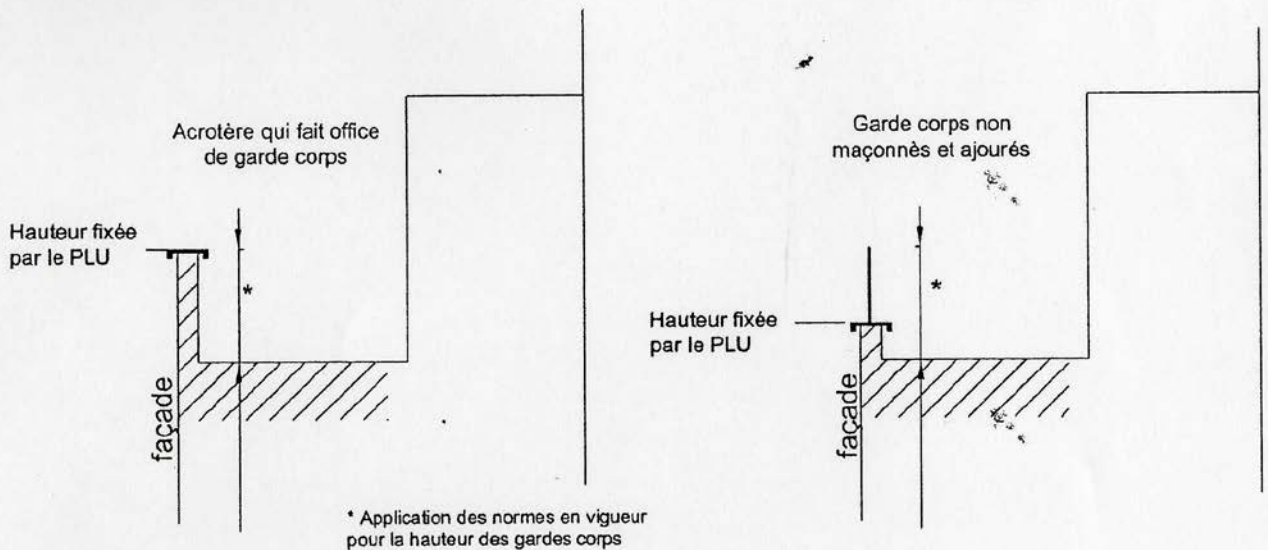
Les espaces à considérer comme voie pour l'application du règlement répondent à des critères qui sont définis au § IV des dispositions générales (statut réglementaire des voies).



Terrasse non accessible



Terrasse accessible avec ou non un étage en attique



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis aux articles III à VIII du titre 1 des dispositions générales.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues d'une part des dispositions du PPRI et d'autre part du présent règlement.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine moins dense et de caractère plus résidentiel que la zone UF.

Elle a pour vocation l'habitat et peut accueillir des commerces, des activités ne comportant pas de nuisance, Des équipements publics ou d'intérêt général **sont autorisés** de manière ponctuelle.

Elle comprend :

- un secteur UDc correspondant à des bâtiments implantés de manière plutôt discontinue correspondant à des immeubles à usage collectif.
 - Le Sous-secteur UDc1, outre les constructions autorisées dans la zone, il peut accueillir également l'implantation de bureaux
- Un secteur UDtrb et UDtg correspondant à une opération d'ensemble de renouvellement urbain liée à la réalisation du nouveau pont et au quartier de la gare. Il pourra accueillir notamment de l'habitat, des bureaux, des commerces, **un** équipement hôtelier et également des implantations d'enseignement supérieur, des services et des équipements publics ou d'intérêt général.
Les règles des zones UDc1, UDtrb et UDtg visent à permettre la mise en œuvre d'opérations de requalification partielle ou totale et de renouvellement urbain des grands ensembles : diversification du bâti et des formes urbaines, restructuration des espaces libres, implantation de nouvelles activités, de commerces et de services
- un secteur UDe correspondant aux seules activités équestres, hippomobiles et activités connexes et accessoires, cependant, les équipements publics ou d'intérêt général sont également admis.
Les futures constructions devront s'implanter de manière à conserver la perspective visuelle sur le clocher de Saint-Jacques, de l'avenue de la Résistance vers le Boulevard Victor Hugo.
- un secteur UDi correspondant majoritairement à un habitat individuel auquel peut éventuellement s'ajouter des collectifs de faible hauteur. Il comprend lui-même trois sous secteurs :
 - Le sous-secteur UDi1 correspondant partiellement au quartier Bellicart et à une partie du quartier des Sablons;
 - Le sous-secteur UDi2 correspondant à un habitat individuel implanté aux abords des "Avenues", issu de la réalisation d'opérations ordonnancées datant du début du XXème siècle. Les nouveaux équipements publics ou d'intérêt général n'y sont pas admis.
 - Le sous-secteur UDi3 correspondant au quartier de l'Aigle-Gramont à vocation exclusivement d'habitat individuel où aucune activité nouvelle n'est autorisée.

- Un secteur UDpmia correspondant majoritairement à un habitat individuel auquel peut éventuellement s'ajouter des collectifs de faible hauteur et des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Un secteur UDpmcoa et un secteur UDpmcoc correspondant à des bâtiments implantés de manière plutôt discontinue correspondant à des immeubles à usage collectif et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles visent à permettre la mise en œuvre d'opérations de requalification partielle ou totale et de renouvellement urbain des grands ensembles.
- un secteur UDU correspondant à la volonté de promouvoir le développement des diversifications de l'activité universitaire, non seulement au titre du cœur de cette activité (recherche, enseignement) mais également des activités connexes et complémentaires de nature à favoriser le développement d'un véritable pôle urbain (hébergement, activités économiques et de services) ;
- un secteur UDs correspondant aux établissements d'enseignement situés au sein de parcs dont la pérennité doit être assurée ; ce secteur comprend un sous-secteur UDs1 qui correspond à l'Institution Guynemer.

Risques d'inondation : les indices r, rb et b distinguent les niveaux d'exposition retenus par le PPRI.

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation liés à de possibles crues et figurés au plan des servitudes d'utilité publique et au plan de zonage, les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone UD du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent règlement au titre des servitudes d'utilité publique.

Il sera fait application des plus rigoureuses des dispositions du PLU et du PPRI.

Protection au titre de l'article L 123.1-9° dite « trame-jardin »

A l'intérieur des périmètres soumis à la protection dite « trame-jardin » figurée au plan de zonage ; les constructions principales ne sont pas autorisées. Seuls les constructions ou ouvrages de très faibles dimensions, ainsi que des voiries légères peuvent être autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas l'abattage d'arbres et qu'ils soient en rapport avec l'aspect paysager.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Dans l'ensemble de la zone

a) Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;

- b)** Les abris de fortune, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition non-conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et d'encadrement des activités nuisantes ;
- c)** L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure ;
- d)** Les aires de camping et de stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- e)** Les constructions à usage agricole ;
- f)** Les pylônes radio-électriques ;
- g)** Les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une construction d'immeubles quelque soit leur destination ou à une opération d'aménagement
- h)** Les cafés et bars à thèmes lorsqu'ils sont susceptibles de provoquer des nuisances pour le voisinage.

1.3. Dans certains secteurs et sous-secteurs

- **En secteur UDC**, outre les activités mentionnées au paragraphe 1.1, les cafés ou bars à thèmes lorsqu'ils sont susceptibles de provoquer des nuisances pour le voisinage ;
- **En secteur UDtrb**, outre les activités mentionnées au paragraphe 1.1, les entrepôts et les industries
- **En sous-secteur UDi1**, outre les activités mentionnées au paragraphe 1.1, les activités d'artisanat nuisantes incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur, telles les activités d'industrie ;
- **En sous-secteur UDi2**, outre les activités mentionnées au paragraphe 1.1, les activités nuisantes incompatibles avec la vocation résidentielle du secteur ainsi que les activités dans les étages, les activités de plus de 150 m² de surface de plancher par unité foncière et ceci, dans la limite de 33% de la surface de plancher globale de la construction ; cette disposition ne s'applique pas aux activités déjà existantes à leur emplacement actuel ;
- **En sous-secteur UDi 3**, les activités nouvelles ;
- **En secteur UDu**, outre les activités mentionnées au paragraphe 1.1, les constructions étrangères à l'activité universitaire ;
- **En secteur UDs**, outre les activités mentionnées au paragraphe 1.1, les constructions, installations et travaux emportant une atteinte à la superficie, l'unité ou la qualité des espaces végétalisés ;

ARTICLE UD 2– OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

2.1. Sont admises

Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 2.2 et des interdictions mentionnées à l'article UD1.

En outre, dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI annexé au PLU, notamment en terme d'obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, de vulnérabilité et d'habitabilité par rapport à la cote de la crue de référence.

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

a) Les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (pollutions, nuisances olfactives et sonores) ;

b) l'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères (parcs, perspectives, avenues...), repérés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L 442-2.

c) Les lotissements ou dans le cas de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, dès lors que chaque lot ou terrain projeté, y compris celui bâti existant le cas échéant, respecte l'intégralité des règles du secteur, **à l'exception des secteurs UDtrb, UDtg, UDpmia, UDpmcoa, UDpmcoc du Projet de Renouvellement Urbain (PRU) et UDi1** correspondant à des opérations d'ensemble de renouvellement urbain

En sous-secteur UDi1, la surface des lots ne pourra être inférieure à 250 m² et ce uniquement en cas d'opération d'ensemble.

d) **Dans toute la zone, sauf en sous-secteurs UDtrb, UDtg** en vertu de l'article L 123-1 15° du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements devront comporter une proportion minimum de 60 % (en nombre) de logements de type III (dont la taille minimum sera de 65 m² de surface de plancher) et au-delà, sauf dans le cas d'opération destinée à recevoir du logement spécifique, repris dans la catégorie des équipements hôteliers telles que : résidence Etudiants, Résidence Jeunes, Résidence Personnes Agées.....

Sont également exclus les logements locatifs sociaux

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou une voie privée.

Sauf en sous-secteurs UDc1 et UDtg, Les accès privés destinés à desservir une construction nouvelle implantée sur un terrain en arrière du front bâti en façade de rue (deuxième rideau) devront avoir une largeur de voirie minimum de 4 m complétée par un paysagement végétal d'une largeur au moins égale, et sur une profondeur égale au retrait le plus éloigné des constructions principales adjacentes.

Les dispositions qui précèdent ne trouvent toutefois pas à s'appliquer aux opérations d'aménagement d'ensemble dont la voirie est destinée à être transférée dans le domaine public communal.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Sauf en secteurs UDC, sous-secteurs UDC1, UDtrb et UDTg, les groupes de plus de deux garages ou aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Le transfert ultérieur des voies privées dans le domaine d'une collectivité locale ou d'un groupement de collectivités est subordonné à la validation préalable des caractéristiques et matériaux des trottoirs, chaussées et aménagements.

3.3. Accès locaux poubelles

Pour toute construction nouvelle à usage collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, il est exigé la réalisation d'un local destiné aux poubelles qui sera judicieusement positionné afin d'en permettre une accessibilité aisée vers la voie publique.

Sa capacité doit prendre en compte le tri sélectif selon la destination des locaux.

De plus, En Sous-secteurs UDC1 et UDTg

Pour les immeubles collectifs, une localisation dans le bâtiment lui-même est possible, à condition que la sortie des poubelles soit assurée au moment du ramassage et que cela soit précisé, de façon pérenne, dans la demande de permis de construire.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions neuves, tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les regards cylindriques enterrés seront implantés en limite de propriété et à l'intérieur de la propriété.

4.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement sera réalisé en système séparatif.

a) Eaux usées : le branchement sur le réseau existant des eaux usées est obligatoire, selon les caractéristiques de celui-ci. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service de la collectivité compétente.

Pour les effluents autres que domestiques, le raccordement au réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation municipale qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau ou vers l'ouvrage, naturel ou non (noue, bassin de rétention, etc.), de recueil desdites eaux selon les normes en vigueur.

Tout projet doit favoriser les techniques alternatives de rejet au réseau d'assainissement. En outre, pour les projets dont la surface du terrain est supérieure à 5.000 m² et dont les techniques alternatives ne peuvent être mises en œuvre, il devra être réalisé des ouvrages de stockage afin que le débit de fuite soit limité à 5l/seconde/hectare.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câble)

Les réseaux devront être enfouis, sauf impossibilité technique constatée par l'autorité compétente.

4.4. Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire et recevoir l'agrément des services compétents de la collectivité.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. En secteur UDc

Toute construction nouvelle doit être édifée soit à l'alignement ou à la limite qui se substitue à l'alignement (marge de recul) tant pour les voies publiques que pour les voies privées ouvertes à la circulation générale, soit une demie-hauteur avec 3 mètres minimum.

En cas de reconstruction partielle ou totale d'une construction existante, quelle qu'en soit la cause, il peut être admis ou imposé que l'implantation antérieure soit conservée pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

En cas de retrait, les constructions à usage d'activité commerciale (commerce, service, activité artisanale) situées en rez-de-chaussée peuvent étendre leur vitrine au-delà du retrait jusqu'à l'alignement.

Exceptionnellement, lorsque l'environnement le justifie, notamment dans le cadre d'une opération groupée ou de recomposition urbaine, une implantation peut être imposée pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture (restitution d'une trame parcellaire, création d'alignements et d'ordonnancements en limite de voie).

En sous-secteur UDc1 :

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, existantes, à modifier ou à créer selon le PLU.

Les constructions doivent être implantés à au moins 35 m depuis l'axe de la Rocade (déviation RN31) et de la RD 200.

6.2. En secteurs UDtrb et UDtg: Toute construction nouvelle doit être édifée soit à l'alignement ou à la limite qui se substitue à l'alignement dans le cas de création ou de modification de voie tant pour les voies publiques que pour les voies privées ouvertes à la circulation générale soit en retrait de 1.90 m minimum. - En cas d'implantation à l'alignement, au-dessus de 3 m du sol fini, au droit de la façade, un débord de 0.80 m en surplomb sur l'espace public, est autorisé pour des balcons, loggias, bow-windows. Il est également autorisé un débord pour des protections solaires ou des éléments décoratifs architecturaux.

6.3. En secteurs UDpmcoa et UDpmcoc

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 m minimum.
- Des dérogations pourront être accordées en fonction de la configuration du terrain.
- Des souplesses seront possibles à condition que le front bâti sur la moitié au moins des façades concernées respecte la règle, le restant pouvant être marqué par un mur plein ou bahut.
- En cas d'implantation à l'alignement, au-dessus de 5 m du sol fini, au droit de la façade, un débord de 0.80 m en surplomb sur l'espace public, est autorisé pour des balcons, loggias ou bow-windows.

6.4. En secteur UDi

Sur l'ensemble du secteur, l'implantation des constructions doit respecter l'ambiance générale de la rue.

A/ Aucune construction principale ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés à compter de l'alignement ou du retrait général des constructions de la rue ou depuis la limite des voies destinées à être rétrocedées à la collectivité, après accord de celle-ci.

Ces 20 mètres sont à compter à partir de la limite PPRI de **la zone UDib** lorsque celle-ci s'impose.

- **En sous-secteurs UDi2 et UDi3**, la bande de 20 mètres sera décomptée à partir de la limite de recul figurant au document graphique. Par ailleurs des règles spécifiques aux sous-secteurs devront être respectées. Les constructions doivent être implantées, selon les prescriptions graphiques, et dans tous les cas dans le respect du front bâti préexistant.

:

- **En sous-secteur UDi1**

La bande de constructibilité est portée à 30 mètres de profondeur et peut; le cas échéant, être décomptée depuis la limite des voies privées destinées à être rétrocédées à la collectivité.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou au même niveau qu'une des constructions principales implantées sur les terrains contigus ;

B/ Dans le secteur UDi et les sous-secteurs UDi2 et UDi3 au-delà de la bande de 20 m, **dans le sous-secteur UDi1** au-delà de la bande de 30 m, seules les constructions annexes peuvent être implantées sur une limite séparative au moins, à condition de ne pas excéder une hauteur à l'adossement de 3,50 mètres et une superficie de 15 m² de surface de plancher. En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur de la construction annexe projetée ne doit pas être supérieure à celle de ladite construction.

6.5 En secteur UDpmia

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 m minimum.

Des souplesses seront possibles à condition que le front bâti sur la moitié au moins des façades concernées respecte la règle, le restant pouvant être marqué par un mur plein ou bahut.

6.6 En secteur UDe

Les constructions doivent être implantées, le cas échéant, selon les prescriptions graphiques et dans tous les cas dans le respect du front bâti préexistant.

Par ailleurs, les futures constructions devront s'implanter de manière à conserver la perspective visuelle sur le clocher de Saint-Jacques, de l'avenue de la Résistance vers le Boulevard Victor Hugo.

6.7. En secteur UDu

Les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.8 En secteur UDs et en sous-secteur UDs1

Les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres par rapport à l'alignement ; ces dispositions ne trouvent pas à s'appliquer pour les postes de gardiennage.

6.9 Extensions limitées

En UDi, UDi2 UDi3 et UDi1, peuvent être admises au-delà de la bande de constructibilité autorisée, si l'environnement le permet, des extensions strictement limitées (inférieures à 10% de la surface existante) d'un logement existant, si tous les autres articles sont respectés.

6.10. Dérogations

Equipements publics et d'intérêt collectif,

Dans toute la zone, l'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elle est autorisée sera soit à l'alignement avec une possibilité de saillie pour des motifs architecturaux ou pour des balcons soit avec un retrait de 1.90 m minimum. De plus, la bande de constructibilité ne s'applique pas.

6.11. Travaux d'extension

A l'exception du secteur UD_s et des sous-secteurs UDI₂ UDI₃ les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de faibles travaux d'extension de la construction principale ou de réhabilitation.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge de recul de 15 m figurant sur le plan de zonage doit être observée depuis la lisière de la forêt domaniale.

7.1. En secteurs UD_c, UD_u et UD_s et sous-secteur UD_s1

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, il doit être réservé par rapport à cette limite une marge au moins égale à la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être différente pour des motifs architecturaux ou fonctionnels.

En cas de reconstruction partielle ou totale d'une construction existante, quelle qu'en soit la cause, il peut être admis ou imposé que l'implantation antérieure soit conservée pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture.

Dans le cadre d'une opération de recomposition urbaine, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour des limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à la condition que l'opération justifie des règles propres d'organisation.

En sous-secteur UD_c1 : les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à $\frac{1}{2}$ hauteur absolue de la construction, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

7.2. En secteurs UD_e et UDI et les sous-secteurs UDI₁ et UDI₂

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 4 mètres.

Par ailleurs, les futures constructions devront s'implanter de manière à conserver la perspective visuelle sur le clocher de Saint-Jacques, de l'avenue de la Résistance vers le Boulevard Victor Hugo.

7.3 En secteurs UD_pmi_a, UD_pmco_a et UD_pmcoc

Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 mètres minimum.

7.4. En sous-secteur UDI₃

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives touchant une voie et à 7 mètres des autres limites séparatives.

7.5. En secteurs UD_{tr}b et UD_{tg}:

Les constructions peuvent être édifiées soit en limite séparative soit en retrait de 1.00 m au minimum. En cas de vues directes, le retrait sera au moins égal à une demi-hauteur relative de la construction calculée depuis la côte PPRI + 0.25 m.

7.6. Constructions annexes

Lorsqu'elles sont édifiées au-delà de la bande des 20 ou 30 m décrite en article 6, les bâtiments annexes isolés ne pourront avoir une superficie de plus de 15 m² de surface de plancher, édifiés en complément d'une construction principale, et n'excédant pas une hauteur de 3.50 m à l'adossement. Au-dessus de 3,50 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,50 m. La pointe du pignon n'étant pas prise en compte pour les toitures à deux pentes.

7.6. Dérogations :

Mise aux normes

Dans toute la zone, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité

. Equipements publics et d'intérêt collectif

Dans toute la zone, l'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elle est autorisée, sera soit en limite séparative soit avec un retrait de 1.90 m minimum.

. Travaux d'extension

A l'exception du secteur UDs et des sous-secteurs UDi2 et UDi3, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de faibles travaux d'extension de la construction principale ou de réhabilitation.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

A l'exception du secteur Uds et des sous-secteurs UDi2 UDi3, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne compromettent pas le tissu urbain environnant.

En secteurs UDpmia, UDpmcoa et UDpmcoc, UDC1, UDtrb et UDTg

Non réglementé

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

9.1 Principe

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

- **En secteur UDi et en sous-secteur UDi1** : 35% et en sous-secteurs **UDi2, UDi3 et, UDe** : 30% ;
- **En secteur UDs et sous-secteur UDs1** : 25% ;
- **En secteurs UDe, sous-secteur UDe1, UDu** : 50%
- **En secteurs UDpmcoa et UDpmcoc**, l'emprise au sol maximale est de 50 %. Elle peut être portée à 70 % seulement dans le cas d'implantation de commerces, services et artisans non nuisant. Le supplément ne peut être utilisé qu'en Rez-de-chaussée.
- **En secteur UDpmia**, l'emprise au sol maximale est de 40 %.
- **En secteurs UDtrb et UDtg** : non réglementé

9.2. Dérogations

En secteur UDe : Les règles d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux aménagements portant sur des constructions existantes et destinées à l'amélioration du bâti ou de l'habitat, tels que constructions de balcons ou loggias, reconditionnement des rez-de-chaussée, ajout d'ascenseurs en façade, extensions d'activités commerciales ou de service en rez-de-chaussée.

A l'exception du secteur UDs, des sous-secteurs UDi2 et UDi3, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

10.1. Principe

Dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter, en outre, les règles de hauteur définies dans le règlement

- **En secteurs UDe, UDi et sous-secteurs UDi2, UDi3** la hauteur relative des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres (hauteur maximum un rez-de-chaussée + un étage et un seul niveau sous les combles) ;
- **En sous-secteur UDi1** la hauteur relative des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres à l'égout du toit (hauteur maximum un rez-de-chaussée + deux étages et soit un niveau en attique, soit un seul niveau sous les combles) ;
- **En secteur UDpmia**, la hauteur absolue est de 10.5 mètres maximum;
- **En secteur UDpmcoa**, la hauteur maximale à l'égout du toit est de 13 mètres, la hauteur absolue maximale est de 16 mètres, un attique est autorisé
- **En secteur UDpmcoc**, la hauteur maximale à l'égout du toit est de 10 m ; la hauteur absolue maximale est de 13 mètres; un attique est autorisé.
- **En secteur UDe** la hauteur des constructions nouvelles devra conduire à leur insertion dans l'environnement.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser 12,50 mètres de hauteur relative.

Les niveaux supérieurs à cette hauteur relative devront s'inscrire en retrait des façades à l'intérieur d'une section verticale de forme triangulaire dont le sommet sera le point d'intersection des droites passant par les génératrices horizontales des acrotères et formant un angle de 45° avec un plan horizontal.

Dans le cadre d'opération de recomposition urbaine, il peut être admis d'édifier un étage supplémentaire, hors plafond, en retrait de la façade.

Ce retrait doit au moins être égal à la hauteur de l'étage supplémentaire.

Les dispositions qui précèdent ne trouvent pas à s'appliquer aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, telles que cheminées et autres éléments annexes à la construction.

Pour les constructions nouvelles situées dans un périmètre aléa inondation, la hauteur est calculée à compter de la côte définie par les documents relatifs aux inondations si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

En Sous-secteur UDc1 : la hauteur absolue des constructions nouvelles est de 14 mètres à compter du Terrain Naturel. La hauteur autorisée est de R+ 4 pour les constructions à usage d'habitation et de R+2 pour les constructions à usage de bureaux.

- **En secteurs UDu, UDs et UDs1**, la hauteur absolue des constructions nouvelles est limitée à 15 mètres.
- **En secteurs UDt et UDtg** : la hauteur autorisée est de R + 4 au maximum. Au-delà, il sera autorisé les éléments techniques. La hauteur est calculée à compter de la côte PPRI + 0.25 m si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

10.2. Constructions annexes

Les bâtiments annexes isolés n'excéderont pas une hauteur de 3.50 m à l'adossement. Au-dessus de 3.50 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,50 m. La pointe du pignon n'étant pas prise en compte pour les toitures à deux pentes.

10.3. Dérogations

- **Dépassement de la hauteur absolue**
Un dépassement de la hauteur absolue peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminées, ascenseurs, colonnes d'aération, etc..) et pour des motifs architecturaux (bâtiments situés à l'angle de deux rues), sans pouvoir excéder de plus de 1.50 mètre la hauteur absolue applicable dans le secteur considéré.
- **En Secteurs UDe et UDtrb et UDtg**
Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

- **Les constructions devront respecter les règles de la ZPPAUP là où elles s'appliquent.**
- **Lorsque les règles de la ZPPAUP ne trouvent pas à s'appliquer, les règles suivantes devront être respectées :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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

Toute construction présentant une architecture innovante, ou dont la destination est spécifique, ne respectant pas les règles suivantes de l'article 11, est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la préservation des perspectives monumentales.

- Le volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

Les sous-sols apparents limités à 0,60 mètres de hauteur doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les équipements techniques doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

- Les toitures

Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront à deux pentes d'une inclinaison minimum de 45°.

Cette inclinaison peut être réduite pour les constructions de grande épaisseur, à savoir 10 mètres et plus, les terrassons des toits à la Mansard et les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement à l'environnement.

Elles sont autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celles des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

Les toitures des constructions à R+1 et au-delà pourront présenter une pente inférieure à 37°. Elles pourront comporter des combles à la Mansard et des lucarnes à la française.

Des adaptations à ces règles pourront être tolérées soit pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes soit en raison de leur faible importance

Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique, ou tout autre matériau d'effet similaire de teinte et de module identiques. Il pourra être admis les couvertures en zinc prépatiné ou en matériaux translucides plats montés sur des ossatures métalliques pour des petites surfaces.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les chiens-assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportant une paroi inclinée.

Les panneaux ou tuiles solaires peuvent être utilisés si la couleur des matériaux de réalisation sont compatibles avec les éléments de la toiture elle-même.

La création de chassis de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastrés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :

- Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
- Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

- Les ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent de la typologie des ouvertures traditionnelles de la Ville.

- Les garages et annexes

Les annexes et garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures.

Les toitures à une pente pourront être tolérées si la construction est accolée à un mur de clôture dont elles n'excèdent pas la hauteur.

- Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites, les barreaudages verticaux en fer carré dit à l'antique sont recommandés.

Les clôtures en plaques de béton entre poteaux sont interdites en bordure de rue et en retour sur les limites séparatives latérales jusqu'au nu de la façade sur rue de la construction principale.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures sur rues doivent être constituées :

- soit d'un grillage à croisillons, ou à mailles rectangulaires sans saillies doublé obligatoirement d'une haie vive ;
- soit d'un grillage à croisillons ou à mailles rectangulaires sans saillies doublé d'une occultation en bois
- soit d'un caillebotis constitué de panneaux modulaires, de grandes dimensions, à barres en fer plat, doublé d'une haie vive ;

- soit d'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage de serrurerie droit ;
- soit d'un mur bahut enduit surmonté de lisses verticales en bois, aluminium ou en PVC ;
- soit d'un mur de pierres et/ou briques ou en enduit ton pierre.

La hauteur de la clôture sera en homogénéité avec les parcelles de la rue.

Les clôtures sur les limites latérales et de fond de propriété pourront être constituées de grillage, doublé ou non de haies vives. Il pourra être autorisée la mise en place de brandes végétales, de pare-vues en bois ou de murs pleins d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

En sous-secteurs **UDc1, UDtg** :

Des souplesses aux règles du présent article pourront être acceptées (les toitures, les volumes, les ouvertures, les clôtures) :

soit pour permettre une harmonisation avec les construction édifiées sur les parcelles attenantes

soit en raison de leur faible importance

soit parce que le projet concerne une opération entrant dans le cadre d'un renouvellement urbain

soit en raison de la particularité de la parcelle ou de ses contraintes réglementaires notamment l'aléa des inondations.

Secteurs UDpmcoa et UDpmcoc

- Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

- Les opérations de réhabilitation, d'amélioration ou de restructuration doivent être menées dans le sens d'une valorisation de l'architecture d'origine des immeubles : en particulier les rythmes des façades ou les calepinages doivent être repris ; l'usage d'éléments multicolores, de vêtements de petits modules est interdit.

- L'isolation par l'extérieur doit faire l'objet d'un traitement particulier des soubassements, sur sa hauteur du rez-de-chaussée au minimum, afin d'offrir une résistance et une durabilité adaptée à leur situation.

- En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention.

- Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminée, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Secteur UDpmi :

- Les constructions doivent par leurs dimensions, leur architecture, la nature de leurs matériaux avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt architectural patrimonial du secteur.
 - Les constructions nouvelles autorisées devront prendre en compte et s'adapter à l'harmonie des constructions voisines et la topographie naturelle du terrain.
 - L'architecture contemporaine est acceptée.
 - Les sous-sols apparents limités à 0,60 mètres de hauteur doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.
 - Les toitures en terrasse ou à pente faible sont autorisées, ainsi que les toitures à pente (35 à 50°).
 - Les toitures à pente 35 à 50° seront réalisées en tuiles plates rouges, 22 au m² minimum, ou, en ardoises (à l'exclusion des tuiles brunes ou vieilles, ainsi que des tuiles de rives).
 - Dans la mesure où elles sont visibles depuis la rue ou les immeubles voisins, les toitures terrasses seront soit accessibles soit végétalisées soit de couleur verte.
 - Les éventuels édicules en terrasse seront dans tous les cas traités architecturalement.
- Les toitures à pente faible seront métalliques (zinc, acier inox, acier laqué), de teinte grise RAL 9006 ou 9007 ou teinte proche.

Dans les secteurs UDpmi, UDpmcoa et UDpmco :

- **Sur les espaces ou les voies publics :** la clôture sera composée d'un mur bahut constitué d'un muret de maçonnerie de briques et de pierres calcaire dur mélangés ou non avec chaperon de béton, reprenant le soubassement de l'immeuble d'habitation d'une hauteur minimale de 1,10m et maximale de 1,80m et surélevé ou non d'une grille métallique d'acier laqué de teinte sombre identique aux menuiseries du bâtiment connexe, le tout d'une hauteur maximale de 2,00 m, ou grille métallique d'une hauteur maximale de 1.80, doublée ou non d'une haie vive. Elles pourront également être composées d'un caillebotis constitué de panneaux modulaires, de grandes dimensions, à barres en fer plat, doublé d'une haie vive ;
- **Entre parcelles ou propriétés privées,** les clôtures, si elles existent, seront constituées comme ci-dessus ou
 - de grillage métallique galvanisé ou de teinte sombre et d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie vive,
 - d'un mur maçonné enduite deux faces de la même teinte que la maison avec chaperon monopenté vers la propriété de 1.80 m de hauteur
 - d'un bardage de bois lasuré de 1.80 m de hauteur

Dans tous les secteurs, sauf ceux situés en ZPPAUP :

Afin de respecter la Loi Grenelle II, les dispositifs et les matériaux suivants sont autorisés :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, notamment le bois et les végétaux en façade et toiture (sans débord sur les propriétés voisines en cas d'implantation en limite séparative) ;
- les portes, portes fenêtres et volets isolants ;
- les systèmes de protection d'énergie à partir de sources renouvelables et les équipements de récupération des eaux de pluie dès lors qu'ils

- correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
 - les brises au soleil.

Dans tous les secteurs :

Les piscines et leur dispositif de recouvrement éventuel seront non visibles depuis le domaine public.

Afin d'offrir la mixité et la proximité nécessaires des services publics, il est autorisé l'implantation d'équipement publics ou d'intérêt général dans la zone (sauf en UDi2 pour les nouveaux établissements). Ces équipements pourront présenter une architecture différente en raison de leur spécificité et à ce titre, ils pourront ne pas respecter les règles d'architecture traditionnelles à condition toutefois que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Concernant les travaux de mise en conformité pour les personnes à mobilité réduite, notamment les accès, il est recommandé de se rapporter à la « charte architecturale » réalisée par la Ville de COMPIEGNE.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Elle concerne les constructions neuves, les extensions et les changements de destination (est pris en compte la nouvelle destination). En cas de résultat avec virgule, le calcul est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord motivé des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

12.2. Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat :

a) Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, une place de stationnement par logement inférieure à 40m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement pour une surface de plancher comprise entre 40 et 120 m², et 3 places par logement au-delà de 120 m² de surface de plancher ; une place supplémentaire devra être prévue par tranche de 5 logements.

Pour les secteurs UDpmia, UDpmcoa et UDpmcoc, pour les constructions neuves à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Pour les secteurs UDtrb et UDtg: pour les constructions neuves à usage d'habitation, il faut 1 place pour tout logement inférieur ou égal à 60m² et 1.5 place pour tout logement supérieur à 60 m² de surface de plancher de construction plus 1 place supplémentaire pour les visiteurs par tranche de 5 logements.

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

b) Pour toute construction à usage d'habitat individuel, deux places de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, cette destination s'applique aux professionnels libérales, aux agences bancaires, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher **sauf en secteurs UDtrb et UDtg** pour lesquels, il faut 1.5 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher

d) Pour les établissements :

* **artisans** : une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat ;

* **industriels** : une place pour 100 m² de surface de plancher pour les industries ;

* **les entrepôts** : une place pour 150 m² de surface de plancher d'entrepôts.

e) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants **sauf en secteurs UDtrb et UDtg** où il faudra 1 place pour 3 lits

f) Pour les établissements à usage de :

* **commerce**, une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente lorsque la surface de plancher totale affectée, par cellule commerciale, à l'activité commerciale excède 200 m² ;

* **hôtels, meublés et résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées locatives sociales »** : une place de stationnement pour 2 chambres

* **autres résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées »** : 2 places de stationnement pour 3 chambres (arrondi à l'entier supérieur)

* **les restaurants** : une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant **sauf en secteurs UDtrb et UDtg** pour lequel il faudra 1 place pour 3 chambres pour les hôtels, 1 place pour 2,5 chambres pour les résidences étudiantes et 1 place par tranche de 30 m² de surface de restaurant dès lors qu'il a une superficie supérieure à 200 m².

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

g) Pour les foyers : une place de stationnement pour 2 chambres.

h) Pour les constructions non visées aux points a) à f), qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il peut être demandé la réalisation de places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

12.4. Opérations de réhabilitation

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

Lorsqu'un projet entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le demandeur doit prévoir dans son projet en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser les suppressions.

12.5. Reconstructions après sinistre

Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

12.6.–En cas d'impossibilité technique ou architecturale pour le bénéficiaire de satisfaire aux obligations ci-dessus sur l'unité foncière, la collectivité a la faculté de le tenir quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit

- en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon d'environ 300 mètres de l'opération;
- en faisant l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m de l'unité foncière
- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

12.7 Stationnement des deux-roues

Pour toute construction neuve et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2 % de la surface de plancher pour les opérations de logement, 1% de la surface de plancher pour toute autre construction supérieure à 200m²).

Ces emplacements doivent être couverts dans tous les cas et fermés sauf si leur localisation est située à l'intérieur de la propriété et sans accès direct sur le domaine public. Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il est exigé de traiter en espaces verts 40% au moins de la superficie de l'unité foncière. **Sauf en sous-secteur UD_s1**, le traitement ne portera que sur 25 % de la superficie de l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction, y compris les aires de stationnement.

Dans le cas d'une opération de plusieurs logements (+ de 2) une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces de récréation communs (espaces verts avec aires de jeux, mobiliers, ...). Ces espaces doivent être d'un seul tenant.

Pour les nouvelles plantations, nécessairement à feuilles caduques, des essences courantes seront utilisées selon la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

Tout arbre dont l'abattage a été autorisé doit être remplacé.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En secteurs UDpmia, UDpmcoa et UDpmcoc, il est exigé de traiter en espaces verts 30 % au moins de l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige en pleine terre pour les stationnements sera comptabilisée pour 4 m² d'espace vert.

Il sera exigé de planter un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En secteurs UDtrb et UDtg. Il n'est pas exigé de surface minimale d'espaces verts toutefois, les projets feront l'objet d'un plan de traitement paysager détaillé ; il sera soumis lors de la demande de permis de construire.

En Sous-secteur Udc1 :

Toute demande d'autorisation sera accompagnée d'un plan de traitement paysager portant sur l'unité foncière.

Il est exigé qu'au moins 20% de la surface du terrain soit plantée et/ou engazonnée.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction et des surfaces affectées au stationnement et voie de circulation. Pour les parcelles ayant une certaine superficie, le nombre de plantations pourrait être ajusté en fonction de la qualité du traitement paysager.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées selon la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

Pour les aires de stationnement :

- il est exigé la plantation d'un arbre pour 8 emplacements. La plantation d'un arbre de haute tige en pleine terre est comptabilisée pour 4 m² d'espaces verts.
- Les dalles plantées au niveau du sol du type « evergreen » ou dispositif drainant conservant une partie végétalisée sont également comptabilisées en espaces verts, sans pouvoir dépasser 20 % des surfaces de stationnement, au maximum.

A l'exception du secteur UDs, des sous-secteurs UDi2 et UDi3, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis aux articles III à VIII du titre 1 des dispositions générales.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues d'une part des dispositions du PPRI et d'autre part du présent règlement.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée à accueillir les activités artisanales, industrielles, de bureaux, de services ou de négoce, ainsi que les entrepôts destinés à recevoir de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente et à la distribution aux particuliers sur le terrain lui-même. Le maintien et le développement mesuré des installations existantes mais non autorisées par le règlement de la zone peuvent être admis. Cette disposition ne s'applique pas dès lors que l'activité, non autorisée, a cessé depuis plus d'un an. Cette zone peut également accueillir les installations publiques ou privées non souhaitables dans des zones affectées à titre principal à l'habitation en raison des nuisances qu'elles pourraient occasionner tels que les établissements de nuit, les bars à thèmes.

Elle comprend :

- un secteur UEa correspondant à un site implanté le long de l'Oise dont l'emprise au sol et la hauteur sont plus réduites,
- un secteur UEe dans lequel les commerces sont autorisés,

Risques d'inondations : Les indices r, rb et b distinguent les niveaux d'exposition retenus par le PPRI. D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondations liés à des possibles crues et figurés au plan des servitudes d'utilité publique les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent règlement au titre des servitudes d'utilité publique.

Il sera fait application des plus rigoureuses des dispositions du PLU et du PPRI.

Protection au titre de l'article L 123.1-9° dite « trame-jardin »

A l'intérieur des périmètres soumis à la protection dite « trame-jardin » figurée au plan de zonage ; les constructions principales ne sont pas autorisées. Seuls les constructions ou ouvrages de très faibles dimensions peuvent être autorisés à

condition qu'ils n'entraînent pas l'abattage d'arbres et qu'ils soient en rapport avec l'aspect paysager.

SECTION : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a)** Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- b)** Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition ;
- c)** L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure ;
- d)** Les aires de camping et de stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs ;
- e)** les constructions à usage agricole ;
- f)** Les pylônes radio-électriques ;
- g)** Les constructions à usage d'entrepôts logistiques ;
- h)** Les commerces sont interdits dans toute la zone à l'exception du secteur UEE ;
- i)** Les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une construction d'immeubles quelque soit leur destination ou à une opération d'aménagement

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

2.1. Sont admises

- **Dans l'ensemble de la zone**

Les constructions et installations répondant à la vocation de la zone, sous réserve :

- a) des conditions spéciales définies au paragraphe 2.2
- b) de respecter les normes de stationnement au sein de l'unité foncière dans le cas de division de locaux existants que ce soit à titre de location ou de vente
- c) des interdictions mentionnées à l'article UE1,
- d) les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Toutes les occupations et utilisations admises doivent respecter les dispositions du PPRI annexé au PLU, notamment s'agissant en termes d'obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, de vulnérabilité et d'habitabilité par rapport à la cote de la crue de référence.

- **En -secteur UEE**

Les commerces sont autorisés.

Toutes les occupations et utilisations admises doivent respecter les dispositions du PPRI annexé au PLU, notamment s'agissant en termes d'obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, de vulnérabilité et d'habitabilité par rapport à la cote de la crue de référence.

Toutes les occupations et utilisations admises doivent respecter les dispositions du PPRI annexé au PLU, notamment s'agissant en termes d'obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, de vulnérabilité et d'habitabilité par rapport à la cote de la crue de référence.

2.2. Sont admises sous conditions spéciales à l'exception du secteur UEe

a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
- et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

c) En ce qui concerne les constructions à usage d'activités et entrepôts, visées dans le caractère général de la zone UE, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel et à la clientèle de l'installation.

d) Les habitations lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est liée à la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

e) les établissements de nuit et bars à thèmes sous réserve de ne pas générer de nuisances de tout ordre pour le voisinage ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou une voie privée.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Le transfert ultérieur des voies privées dans le domaine d'une collectivité locale ou d'un groupement de collectivités est subordonné à la validation préalable des caractéristiques et matériaux des trottoirs, chaussées et aménagements.

3.3. Accès locaux poubelles

Pour toute construction nouvelle ou dans le cadre d'une restructuration, il est exigé la réalisation d'un local poubelle qui sera judicieusement positionné afin d'en permettre une accessibilité aisée vers la voie publique.

Sa capacité doit prendre en compte le tri sélectif selon la destination des locaux.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions neuves, tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les regards cylindriques enterrés seront implantés en limite de propriété et à l'intérieur de la propriété.

4.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement sera réalisé en système séparatif.

a) Eaux usées : le branchement sur le réseau existant des eaux usées est obligatoire, selon les caractéristiques de celui-ci. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service de la collectivité compétente.

Pour les effluents autres que domestiques, le raccordement au réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation municipale qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau ou vers l'ouvrage, naturel ou non (noue, bassin de rétention, etc.), de recueil desdites eaux selon les normes en vigueur.

Tout projet doit favoriser les techniques alternatives de rejet au réseau d'assainissement. En outre, pour les projets dont la surface du terrain est supérieure à 5.000m² et dont les techniques alternatives ne peuvent être mises en œuvre, il devra être réalisé des ouvrages de stockage afin que le débit de fuite soit limité à 5l/seconde/hectare.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câble)

Les réseaux devront être enfouis, sauf impossibilité technique constatée par l'autorité compétente.

4.4. Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire et recevoir l'agrément des services compétents de la collectivité.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans l'ensemble de la zone

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, existantes, à modifier ou à créer selon le PLU.

Les constructions doivent être implantés à au moins 35 m depuis l'axe de la Rocade (déviation RN31) et de la RD 200.

6.2. En secteur UEa

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 5 m.

6.3. Dérogation

Les dispositions prévues aux paragraphes précédents, ne concernent pas les postes de transformation ou de distribution ou autres ouvrages techniques dont la surface est inférieure à 25m², ainsi que les constructions ou ouvrages fonctionnellement attachés aux activités développées dans la zone, qui pourront être édifiés depuis l'alignement. Toutefois, la collectivité pourrait être amenée à demander de créer un léger recul afin de permettre la plantation de végétation masquant l'édifice pour assurer une meilleure intégration avec l'environnement avoisinant.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans l'ensemble de la zone

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur absolue ($L \geq H/2$) et jamais inférieur à 6 m.

la marge de reculement figurant sur le plan de zonage doit être observée depuis la lisière de la forêt domaniale.

7.2. En secteur UEa

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative soit avec un retrait au moins égal à 5 m.

7.3. Dérogations

- Les dispositions du présent article peuvent ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé de moins de 20 m² d'emprise au sol édifié en complément d'une construction principale et n'excédant pas une hauteur absolue de 3,50 mètres ;

de même, s'il s'agit d'une faible extension dans la limite de 20% d'une construction existante mal implantée dont l'activité est autorisée dans la zone.

- Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité.

- l'implantation des constructions relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif sera soit en limite séparative soit avec un retrait de 1.90 m minimum.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Dans l'ensemble de la zone

L'emprise ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain ;

9.2. En secteur UEa

L'emprise ne peut dépasser 40% de la superficie du terrain ;

9.3. Dérogations

Dans l'ensemble de la zone, un dépassement de 25 m² au plus peut être autorisé pour des surfaces améliorant l'aspect ou la sécurité des installations et constructions existantes.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter, entre autre, les règles de hauteur définies dans le règlement

10.1. Dans l'ensemble de la zone.

La hauteur absolue, en tout point, de la construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Un dépassement de la hauteur absolue peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques s'ils sont parfaitement intégrés dans le projet sans pouvoir excéder de plus de 2.00 mètres la hauteur absolue applicable au secteur.

Pour les constructions nouvelles situées dans un périmètre aléa inondation, la hauteur est calculée à compter de la cote définie par les documents relatifs aux inondations si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

10.2. En secteur UEa.

La hauteur absolue ne doit pas excéder 12 mètres, calculée à compter de la côte PPRI si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

- **Les constructions devront respecter les règles de la ZPPAUP là où elles s'appliquent.**
- **Lorsque les règles de la ZPPAUP ne trouvent pas à s'appliquer, les règles suivantes devront être respectées :**

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter une atteinte excessive au caractère des lieux avoisinants, est interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux, l'ensemble devant présenter une unité d'aspect.

Tout élément architectural susceptible d'emporter une rupture visuelle depuis le domaine public ou les bords de l'Oise est interdit.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les clôtures et places de stationnement doivent être intégrées à un aménagement à dominante paysagère, afin d'assurer la meilleure intégration possible des constructions dans leur environnement.

Les clôtures pourront être :

- soit végétales et/ou doublées d'un grillage ;
- soit d'un caillebotis constitué de panneaux modulaires, de grandes dimensions, à barres en fer plat, doublé d'une haie vive ;
- soit prendre la forme d'un mur maçonné en matériaux naturels ou en enduit, pouvant lui-même être surmonté d'une grille.

En tout état de cause, la hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, quais de livraison, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les paraboles sont interdites en façade sur rue excepté en toiture, où elles sont admises à condition d'être adaptées à la couleur de la toiture. De même, les climatiseurs sont interdits en façade sur rue.

Les toitures-terrasses peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement.

La création de chassis de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastrés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :

- Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
- Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

-

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

Dans tous les secteurs, sauf ceux situés en ZPPAUP :

Afin de respecter la Loi Grenelle II, les dispositifs et les matériaux suivants sont autorisés :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, notamment le bois et les végétaux en façade et toiture (sans débord sur les propriétés voisines en cas d'implantation en limite séparative) ;
- les portes, portes fenêtres et volets isolants ;
- les systèmes de protection d'énergie à partir de sources renouvelables et les équipements de récupération des eaux de pluie dès lors qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises au soleil.

Dans toute la zone :

Afin d'offrir la mixité et la proximité nécessaires des services publics, il est autorisé l'implantation d'équipement publics ou d'intérêt général dans **la zone**. Ces équipements pourront présenter une architecture différente en raison de leur spécificité et à ce titre, ils pourront ne pas respecter les règles d'architecture traditionnelles à condition toutefois que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

Concernant les travaux de mise en conformité pour les personnes à mobilité réduite, notamment les accès, il est recommandé de se rapporter à la « Charte architecturale » réalisée par la Ville de COMPIEGNE.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

12.1. La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Elle concerne les constructions neuves, les extensions et les changements de destination (est pris en compte la nouvelle destination).

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord motivé des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

12.2. Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat :

a) Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, une place de stationnement par logement inférieur à 40m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement pour une surface de plancher comprise entre 40 et 120 m², et 3 places par logement au-delà de 120 m² de surface de plancher ; une place supplémentaire devra être prévue par tranche de 5 logements.

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

b) Pour toute construction à usage d'habitat individuel, deux places de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, cette destination s'applique aux professionnels libérales, aux agences bancaires, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher

d) Pour les établissements artisanaux et industriels, les entrepôts une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat ; une place pour 100 m² de surface de plancher pour les industries ; une place pour 150 m² de surface de plancher- d'entrepôts.

e) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants

f) f) Pour les établissements à usage de commerce, hôtels, meublés et résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente, lorsque la surface de plancher totale affectée, par cellule commerciale, à l'activité commerciale excède 200 m² ; une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels et pour les résidences étudiantes locatives sociales et 2 places de stationnement pour 3 chambres (arrondi à l'entier supérieur) pour les autres résidences étudiantes ; ; une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

g) Pour les foyers, une place de stationnement pour 2 chambres.

h) Pour les constructions non visées aux points a) à e), qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il peut être demandé la réalisation de places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

12.4. Opérations de réhabilitation

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

Lorsqu'un projet entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le demandeur doit prévoir dans son projet en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser les suppressions.

12.5. Reconstructions après sinistre

Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

12.6. En cas d'impossibilité technique ou architecturale pour le bénéficiaire de satisfaire aux obligations ci-dessus sur l'unité foncière, la collectivité a la faculté de le tenir quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit

- en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon d'environ 300 mètres de l'opération;
- en faisant l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé .de stationnement répondant aux mêmes conditions

12.6 Stationnement des deux-roues

Pour toute construction neuve, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2 % de la surface de plancher pour les opérations de logement, 1% de la surface de plancher pour toute autre construction supérieure à 200m²).

Ces emplacements doivent être couverts dans tous les cas et fermés sauf si leur localisation est située à l'intérieur de la propriété et sans accès direct sur le domaine public. Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande d'autorisation sera accompagnée d'un plan de traitement paysager portant sur l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction et des surfaces affectées au stationnement et voie de circulation. Pour les parcelles ayant une certaine superficie, le nombre de plantations pourrait être ajusté en fonction de la qualité du traitement paysager.

13.1. Respect de l'équilibre végétal.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère

impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées selon la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

13.2. Surface minimale plantée et/ou engazonnée.

Au moins 20% de la surface du terrain doit être plantée et/ou engazonnée.

En secteur UEa cette proportion est portée à 30% de la superficie du terrain

Pour les aires de stationnement, la plantation d'un arbre de haute tige en pleine terre est comptabilisée pour 4 m² d'espaces verts.

Les dalles plantées au niveau du sol sont également comptabilisées en espaces verts.

20 % des surfaces de stationnement, au maximum, peuvent être réalisées en type « evergreen »

13.3. Aires de stationnement et terrasses accessibles

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 8 emplacements au minimum.

Les dalles de couverture des parcs de stationnement doivent être traitées en espaces verts et recevoir une couche de terre végétale d'au moins 0,75 m d'épaisseur sur les deux tiers de leur surface au minimum.

Pour les établissements commerciaux la surface au sol affectée au stationnement des véhicules ne pourra en aucun cas être supérieure à 1,5 fois la SHON des bâtiments.

13.4. Dispositions concernant les plantations existantes

Tout arbre dont l'abattage a été autorisé doit être remplacé.

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres remarquables répertoriés et figurés au document graphique sont également soumis à ces mesures de protection.

13.5. Equipements publics et d'intérêt collectif.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis aux articles III à VIII du titre 1 des dispositions générales.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues d'une part des dispositions du PPRI et d'autre part du présent règlement.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UF correspond aux territoires urbains proches du centre à vocation principale d'habitat mais pouvant accueillir également des activités tertiaires et de services compatibles avec l'habitat, ainsi que les équipements publics ou d'intérêt général.

Elle comprend :

- un secteur UFa correspondant au tissu de faubourg majoritairement composé de constructions implantées de manière continue ;
- un secteur UFc correspondant au quartier dit « des remparts » ;
- un secteur UFz correspondant à la ZAC des Capucins : les règles applicables au sein de la zone UFz délimitée au règlement graphique sont annexées au présent règlement (Annexe II).

Risques d'inondation : les indices r, rb et b distinguent les niveaux d'exposition retenus par le PPRI.

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation liés à de possibles crues et figurés au plan des servitudes d'utilité publique et au plan de zonage, les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone UF du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent règlement au titre des servitudes d'utilité publique.

Il sera fait application des plus rigoureuses des dispositions du PLU et du PPRI.

Protection au titre de l'article L 123.1-9° dite « trame-jardin »

A l'intérieur des périmètres soumis à la protection dite « trame-jardin » figurée au plan de zonage ; les constructions principales ne sont pas autorisées. Seuls les constructions ou ouvrages de très faibles dimensions peuvent être autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas l'abattage d'arbres et qu'ils soient en rapport avec l'aspect paysager.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a) Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- b) Les abris de fortune, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition non-conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et d'encadrement des activités nuisantes ;
- c) L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure ;
- d) Les aires de camping et de stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs.
- e) Les constructions à usage agricole à l'exception des bâtiments liés aux activités équestres ;
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- g) Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour le voisinage habité, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeur, des poussières ou de la circulation ;
- h) Les nouvelles stations de lavage de véhicules automobiles et les nouvelles stations services ;
- i) Les pylônes radio-électriques ;
- j) Les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une construction d'immeubles quelque soit leur destination ou à une opération d'aménagement

Article UF 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

2.1. Sont admises

Les constructions de quelque destination que ce soit répondant à la vocation de la zone, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 2.2 et des interdictions mentionnées à l'article UF1.

En outre, dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI annexé au PLU, notamment en termes d'obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, de vulnérabilité et d'habitabilité par rapport à la cote de la crue de référence.

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

- a) Les installations classées soumises à déclaration dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la communauté des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;

- b)** L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :
- qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
 - et que les installations nouvelles s'intègrent par leur volume ou leur aspect extérieur au milieu environnant.
- c)** Par dérogation aux dispositions de l'article UF1, la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles, sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article UF11 ci-après ;
- d)** Les cafés ou bars à thèmes sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage ;
- e)** La réalisation d'équipements et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
- f)** Les lotissements ou dans le cas de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, dès lors que chaque lot ou terrain projeté, y compris celui bâti existant le cas échéant, respecte l'intégralité des règles du secteur, à l'exception **du secteur UFa** et uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant à un projet de renouvellement urbain où les surfaces de terrain ne pourront être inférieure à 250 m²..
- g)** En vertu de l'article L 123-1 15° du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements devront comporter une proportion minimum de 60 % de logements de type III (dont la taille minimum sera de 65 m²) et au-delà, sauf dans le cas d'opération destinée à recevoir du logement spécifique repris dans la catégorie des équipements hôteliers telles que : exemple : résidence Etudiants, Résidence Jeunes, Résidence Personnes Agées.... Sont également exclus les logements locatifs sociaux

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE UF 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée.

Les accès privés destinés à desservir une construction implantée sur un terrain en arrière du front bâti en façade de rue (deuxième rideau) devront avoir une largeur minimum de 4 m complétée par un paysagement végétal d'une largeur au moins égale.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les groupes de plus de deux garages ou aires de stationnement doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Le transfert ultérieur des voies privées dans le domaine d'une collectivité locale ou d'un groupement de collectivités est subordonné à la validation préalable des caractéristiques et matériaux des trottoirs, chaussées et aménagements.

3.3. Accès locaux poubelles

Pour toute construction neuve à usage collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, il est exigé la réalisation d'un local poubelle qui sera judicieusement positionné afin d'en permettre une accessibilité aisée vers la voie publique. Sa capacité doit prendre en compte le tri sélectif selon la destination des locaux.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions neuves, tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les regards cylindriques enterrés seront implantés en limite de propriété et à l'intérieur de la propriété.

4.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement sera réalisé en système séparatif.

a) Eaux usées : le branchement sur le réseau existant des eaux usées est obligatoire, selon les caractéristiques de celui-ci. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service de la collectivité compétente.

Pour les effluents autres que domestiques, le raccordement au réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation municipale qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau ou vers l'ouvrage, naturel ou non (noue, bassin de rétention, etc.), de recueil desdites eaux selon les normes en vigueur.

Tout projet doit favoriser les techniques alternatives de rejet au réseau d'assainissement. En outre, pour les projets dont la surface du terrain est supérieure à 5.000m² et dont les techniques alternatives ne peuvent être mises en œuvre, il devra être réalisé des ouvrages de stockage afin que le débit de fuite soit limité à 5l/seconde/hectare.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câble)

Les réseaux devront être enfouis, sauf impossibilité technique constatée par l'autorité compétente.

4.4. Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire et recevoir l'agrément des services compétents de la collectivité.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Pour les murs de clôture historique ou présentant un intérêt architectural dont la préservation est nécessaire pour conserver le caractère des lieux, la construction pourra se situer en léger retrait, après étude en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour permettre sa mise en valeur et garantir sa stabilité et ses fondations.
- En cas de recul, **Il doit être édifié un mur de clôture** à l'alignement, restituant ou maintenant un front bâti par ses matériaux, aspects et caractéristiques.
Dans l'hypothèse où les façades des constructions venant s'implanter à l'alignement ne s'étendraient pas sur toute la largeur du terrain, le mur de clôture devra être réalisé dans la continuité de la façade, afin d'assurer un front bâti continu.
- **Aucune construction principale ne peut être implantée à plus de 20 mètres de profondeur mesurés depuis l'alignement.**
Au-delà de cette bande de 20 mètres, seules les constructions annexes peuvent être implantées sur une limite séparative au moins, à condition de ne pas excéder une hauteur à l'adossement de 3,50 mètres et une superficie de 15 m². En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur de la construction annexe projetée ne doit pas être supérieure à celle de ladite construction.
- **Extensions limitées**
Sur l'ensemble de la zone, peuvent être admises au-delà de la bande de 20 mètres, si l'environnement le permet, des extensions strictement limitées (inférieures à 10% de la surface existante) d'un logement existant, si tous les autres articles sont respectés.

6.2. En secteur UFa

La bande de constructibilité est portée à 30 mètres de profondeur.

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Cependant pour tenir compte du gabarit des bâtiments de part et d'autre de la rue, il pourra être exigé un recul d'au moins 5 mètres dans le cas d'implantation d'un immeuble collectif.

Au-delà de cette bande de 30 mètres, seules les constructions annexes peuvent être implantées sur une limite séparative au moins, à condition de ne pas excéder une hauteur à l'adossement de 3,50 mètres et une superficie de 15 m² de SHOB. En cas d'adossement à une construction voisine, la hauteur de la construction annexe projetée ne doit pas être supérieure à celle de ladite construction.

6.3 Dans les secteurs UF et UFa

La bande de constructibilité sera calculée à partir des différentes voies publiques pour le cas d'unité foncière entourée par plusieurs voies publiques.

La bande de constructibilité autorisée peut être décomptée, le cas échéant, depuis la limite des voies destinées à être rétrocédées à la collectivité après accord de celle-ci.

6.4 Dérogations :

- **Equipements publics et d'intérêt collectif**

L'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif sera soit à l'alignement avec une possibilité de saillie pour des motifs architecturaux ou pour des balcons soit avec un retrait de 1.90 m au minimum.

- **Travaux d'extension**

A l'exception du secteur UFc, dans l'hypothèse de faibles travaux d'extension de la construction principale ou de réhabilitation, les dispositions de 6.1, 6.2, 6.3 ne s'appliquent pas.

- **Mises aux normes**

Elles ne sont pas applicables également lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité.

- **Constructions nécessaires à l'activité ferroviaire**

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

- **Hébergement hôtelier**

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux constructions destinées à l'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles ne déstructurent pas le tissu urbain.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans l'ensemble de la zone

Toute construction doit être implantée sur une limite séparative au moins, toute implantation en retrait devant ménager une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur relative de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté de part et d'autre du rempart représenté graphiquement.

La marge de reculement figurant sur le plan de zonage doit être observée depuis la lisière de la forêt domaniale.

7.2. Constructions annexes

Au-delà de la bande de 20 ou 30 m de profondeur mesurée depuis l'alignement comme décrit en article 6

Les bâtiments annexes isolés ne pourront avoir une superficie de plus de 15 m² édifiés en complément d'une construction principale, et n'excédant pas une hauteur de 3.50 m à l'adossement. Au dessus de 3.50 m, la hauteur de tout point de ces constructions doit être inférieure à sa distance à la limite séparative, comptée horizontalement, augmentée de 3,50 m. La pointe du pignon n'étant pas prise en compte pour les toitures à deux pentes.

7.3. Dérogations

- **Mise aux normes**

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité

- **Équipements publics et d'intérêt collectif**

L'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif sera soit en limite séparative soit avec un retrait de 1.90 m minimum.

- **travaux d'extension.**

A l'exception du secteur UFc, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de faibles travaux d'extension de la construction principale ou de réhabilitation.

- **Constructions nécessaires à l'activité ferroviaire**

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble

qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Principe

L'emprise au sol ne peut dépasser 35% de la superficie du terrain.

En secteur UF, elle est portée à 50 % dans le cas d'extension d'un équipement hôtelier existant

En secteur UFa, elle est portée à 50 % dans le cas de construction de logements sociaux de type PLUS ou équivalent

9.2. Dérogation

A l'exception du secteur UFc, les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements collectifs.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter, entre autre, les règles de hauteur définies dans le règlement

10.1. Dans l'ensemble de la zone.

La hauteur relative de toute construction nouvelle est limitée à 9 mètres de hauteur relative et 15 mètres de hauteur absolue, soit un rez-de-chaussée + deux étages et un seul niveau de combles.

Pour les constructions nouvelles situées dans un périmètre aléa inondation, la hauteur est calculée à compter de la côte définie par les documents relatifs aux inondations si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

10.2. En secteur UFa.

La hauteur relative de toute construction nouvelle est limitée à 9 mètres et 15 mètres de hauteur absolue, soit un rez-de-chaussée + deux étages et deux niveaux de combles.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

- **Les constructions devront respecter les règles de la ZPPAUP là où elles s'appliquent.**

- **Lorsque les règles de la ZPPAUP ne trouvent pas à s'appliquer, les règles suivantes devront être respectées :**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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

- Le volume des constructions

. Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

. Les sous-sols apparents limités à 0,60 mètres de hauteur doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

. Les équipements techniques doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

- Les toitures

. Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront à deux pentes d'une inclinaison minimum de 45°.

. Cette inclinaison peut être réduite pour les constructions de grande épaisseur, à savoir 10 mètres et plus, les terrasses des toits à la Mansard et les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

. Les toitures-terrasses peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement à l'environnement. Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celles des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.

. Les toitures des constructions à R+1 et au-delà pourront présenter une pente inférieure à 37°. Elles pourront comporter des combles à la Mansard et des lucarnes à la française.

. Des adaptations à ces règles pourront être tolérées soit pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes soit en raison de leur faible importance.

. Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique, ou tout autre matériau d'effet similaire de teinte et de module identiques. Il pourra être admis les couvertures en zinc prépatiné ou en matériaux translucides plats montés sur des ossatures métalliques pour des petites surfaces.

. Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les chiens-assis ou lucarnes rampantes sont interdits.

. Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont prosrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportant une paroi inclinée.

. Les panneaux et les tuiles solaires peuvent être utilisés si la couleur des matériaux de réalisation sont compatibles avec les éléments de la toiture elle-même.

. La création de chassiss de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastrés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :

- Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
- Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

-

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux **par versants**)

- Les ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent de la typologie des ouvertures traditionnelles de la ville.

- Les garages et annexes

. Les annexes et garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures.

. Les toitures à une pente pourront être tolérées si la construction est accolée à un mur de clôture dont elles n'excèdent pas la hauteur.

- Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites, les barreaudages verticaux en fer carré dit à l'antique sont recommandés. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les clôtures en plaques de béton entre poteaux sont interdites en bordure de rue et en retour sur les limites séparatives latérales jusqu'au nu de la façade sur rue de la construction principale.

Les clôtures sur rues doivent être constituées :

- soit d'un grillage à croisillons doublé obligatoirement d'une haie vive ;
- soit d'un grillage à croisillons doublé d'une occultation en bois ;
- soit d'un caillebotis constitué de panneaux modulaires, de grandes dimensions, à barres en fer plat, doublé d'une haie vive ;
- soit d'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage de serrurerie droit ;
- soit d'un mur bahut enduit surmonté de lisses verticales en bois, aluminium ou en PVC ;
- soit d'un mur de pierres et/ou briques ou en enduit ton pierre.

La hauteur de la clôture sera en homogénéité avec les parcelles de la rue.

Les clôtures sur les limites latérales et de fond de propriété pourront être constituées de grillage, doublé ou non de haies vives. Il pourra être autorisée la mise en place de brandes végétales, de pare-vues en bois ou de murs pleins d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

Dans tous les secteurs, sauf ceux situés en ZPPAUP :

Afin de respecter la Loi Grenelle II, les dispositifs et les matériaux suivants sont autorisés :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, notamment le bois et les végétaux en façade et toiture (sans débord sur les propriétés voisines en cas d'implantation en limite séparative) ;
- les portes, portes fenêtres et volets isolants ;
- les systèmes de protection d'énergie à partir de sources renouvelables et les équipements de récupération des eaux de pluie dès lors qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises au soleil.

Dans tous les secteurs :

Les piscines et leur dispositif de recouvrement éventuel seront non visibles depuis le domaine public.

Concernant les travaux de mise en conformité pour les personnes à mobilité réduite, notamment les accès, il est recommandé de se rapporter à la « Charte architecturale » réalisée par la Ville de COMPIEGNE.

Afin d'offrir la mixité et la proximité nécessaires des services publics, il est autorisé l'implantation d'équipement publics ou d'intérêt général **dans la zone, à l'exception du secteur UFc.**

Ces équipements pourront présenter une architecture différente en raison de leur spécificité et à ce titre, ils pourront ne pas respecter les règles d'architecture traditionnelles à condition toutefois que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Elle concerne les constructions neuves, les extensions et les changements de destination (est pris en compte la nouvelle destination).

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord motivé des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

12.2. Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat :

a) Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, une place de stationnement par logement inférieur à 40m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement pour une surface de plancher comprise entre 40 et 120 m², et 3 places par logement au-delà de 120 m² de surface de plancher ; une place supplémentaire devra être prévue par tranche de 5 logements.

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

b) Pour toute construction à usage d'habitat individuel, deux places de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, cette destination s'applique aux professionnels libérales, aux agences bancaires, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher

d) Pour les établissements artisanaux et industriels, les entrepôts une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat ; une place pour 100 m² de surface de plancher pour les industries ; une place pour 150 m² de -surface de plancher- d'entrepôts.

e) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants

f) Pour les établissements à usage de commerce, hôtels, meublés et résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente, lorsque la surface de plancher totale affectée, par cellule commerciale, à l'activité commerciale excède 200 m² ; une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels et pour les résidences étudiantes locatives sociales et 2 places de stationnement pour 3 chambres (arrondi à l'entier supérieur) pour les autres résidences étudiantes ; une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

g) Pour les foyers, une place de stationnement pour 2 chambres.

h) Pour les constructions non visées aux points a) à e), qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il peut être demandé la réalisation de places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

12.4. Opérations de réhabilitation

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

Lorsqu'un projet entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le demandeur doit prévoir dans son projet en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser les suppressions.

12.5. Reconstructions après sinistre

Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

12.6. En cas d'impossibilité technique ou architecturale pour le bénéficiaire de satisfaire aux obligations ci-dessus sur l'unité foncière, la collectivité a la faculté de le tenir quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit

- d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation et situé dans un rayon d'environ 300 mètres de l'opération;
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

12.7 Stationnement des deux-roues

Pour toute construction neuve et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2 % de la surface de plancher pour les opérations de logement, 1% de la surface de plancher pour toute autre construction supérieure à 200m²).

Ces emplacements doivent être couverts dans tous les cas et fermés sauf si leur localisation est située à l'intérieur de la propriété et sans accès direct sur le domaine public. Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Principe.

Il est exigé de traiter en espaces verts 40% au moins de la superficie de l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction, y compris les aires de stationnement.

Dans le cas d'une opération de plusieurs logements (+ de 2) une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain doit être aménagée en espaces de récréation communs (espaces verts avec aires de jeux, mobiliers, ...). Ces espaces doivent être d'un seul tenant.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées selon la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

Tout arbre dont l'abattage a été autorisé doit être remplacé.

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Dérogation.

A l'exception du secteur UFc, les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements collectifs.

SECTION 3- POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis aux articles III à VIII du titre 1 des dispositions générales.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues d'une part des dispositions du PPRI et d'autre part du présent règlement.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UV est une zone centrale d'habitat, de services et d'activités commerciales. Elle est la partie vitale de la commune, centre historique de la Commune.

La collectivité s'est fixée un certain nombre d'objectifs pour qu'elle demeure.

- centre urbain attractif
- maintien du poids de population
- revitalisation et réhabilitation du tissu urbain
- recommandations architecturales
- poursuite des cheminements pour piétons

Risques d'inondation : les indices r, rb et b distinguent les niveaux d'exposition retenus par le PPRI.

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation liés à de possibles crues et figurés au plan des servitudes d'utilité publique et au plan de zonage, les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone UV du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent règlement au titre des servitudes d'utilité publique.

Il sera fait application des plus rigoureuses des dispositions du PLU et du PPRI.

Protection au titre de l'article L 123.1-9° dite « trame-jardin »

A l'intérieur des périmètres soumis à la protection dite « trame-jardin » figurée au plan de zonage ; les constructions principales ne sont pas autorisées. Seuls les constructions ou ouvrages de très faibles dimensions peuvent être autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas l'abattage d'arbres et qu'ils soient en rapport avec l'aspect paysager.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a) Les installations classées au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles nécessaires à la vie des habitants du quartier, exemptes de tout danger, et ne générant pas de nuisances qu'elles soient olfactives ou sonores,
- b) Les dépôts classés ou non au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- c) La création ou l'extension d'entrepôts,
- d) Les bâtiments agricoles,
- e) L'aménagement de terrains de camping soumis à réglementation, et les habitations légères de loisirs,
- f) L'aménagement de terrains de stationnement des caravanes soumis à réglementation,
- g) Les modes d'occupation du sol prévues par l'article 421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf s'il s'agit d'équipements communaux (parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public),
- h) Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage (chapitre 1 de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 avril 1963),
- i) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- j) Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions, avec l'aménagement paysager des espaces non construits ou encore qui sont rendus nécessaires pour des travaux d'infrastructures et d'équipements d'intérêt général ;
- k) L'implantation de pylônes radio-électriques ;
- l) Les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une construction d'immeubles quelque soit leur destination ou à une opération d'aménagement

ARTICLE UV 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

2.1. Sont admises

Les constructions de quelque nature que ce soit, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 2.2 et des interdictions mentionnées à l'article UV1.

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

Sont autorisés notamment, nonobstant les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article UV1, les types d'occupation des sols autorisés sous conditions spéciales suivantes :

- a) les installations classées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, boulangeries, laveries, installations de chauffage, parkings... et qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage ;
- b) les postes de distribution de carburants, ainsi que les activités annexes normalement liées à une station service (à l'exclusion d'activités plus importantes telles qu'ateliers de réparation, dépôts de véhicules...) sous réserve qu'il n'en résulte aucune gêne pour la circulation, et que les conditions d'accès et de sécurité soient appropriées à l'importance du trafic routier ;

- c)** la reconstruction, en cas de sinistre, à égalité de surface de planchers, hors œuvre ;
- d)** la réparation ou l'aménagement d'immeubles existants avant l'approbation du PLU peuvent être exécutés même s'ils ne répondent pas aux prescriptions édictées aux articles 3 à 11 suivants, sauf application d'une disposition d'alignement ;
- e)** les constructions ou l'extension des constructions ou installations existantes à usage d'activités, artisanales ou commerciales dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeur, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ;
- f)** les cafés ou bars à thèmes sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage ;
- g)** en vertu de l'article L 123-1 15° du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements devront comporter une proportion minimum de 60 % de logements de type III (dont la taille minimum sera de 65 m²) et au-delà, sauf dans le cas d'opération destinée à recevoir du logement spécifique repris dans la catégorie des équipements hôteliers telles que : , exemple : résidence Etudiants, Résidence Jeunes, Résidence Personnes Agées.... Sont également exclus les logements locatifs sociaux

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UV 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Le transfert ultérieur des voies privées dans le domaine d'une collectivité locale ou d'un groupement de collectivités est subordonné à la validation préalable des caractéristiques et matériaux des trottoirs, chaussées et aménagements.

3.3. Accès locaux poubelles

Pour toute construction neuve à usage collectif, il est exigé la réalisation d'un local poubelle qui sera judicieusement positionné afin d'en permettre une accessibilité aisée vers la voie publique. Sa capacité doit prendre en compte le tri sélectif selon la destination des locaux.

ARTICLE UV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions neuves, tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les regards cylindriques enterrés seront implantés en limite de propriété et à l'intérieur de la propriété.

4.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement sera réalisé en système séparatif.

a) Eaux usées : le branchement sur le réseau existant des eaux usées est obligatoire, selon les caractéristiques de celui-ci. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service de la collectivité compétente.

Pour les effluents autres que domestiques, le raccordement au réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation municipale qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau ou vers l'ouvrage, naturel ou non (noue, bassin de rétention, etc.), de recueil desdites eaux selon les normes en vigueur.

Tout projet doit favoriser les techniques alternatives de rejet au réseau d'assainissement. En outre, pour les projets dont la surface du terrain est supérieure à 5.000m² et dont les techniques alternatives ne peuvent être mises en œuvre, il devra être réalisé des ouvrages de stockage afin que le débit de fuite soit limité à 5l/seconde/hectare.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câble)

Les réseaux devront être enfouis, sauf impossibilité technique.

4.4. Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire et recevoir l'agrément des services compétents de la collectivité.

ARTICLE UV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe

Les constructions et, le cas échéant, les murs de clôture doivent par leur implantation, contribuer à renforcer, créer ou maintenir le caractère de rue bordée de constructions édifiées à l'alignement.

Pour les murs de clôture historique ou présentant un intérêt architectural dont la préservation est nécessaire pour conserver le caractère des lieux, la construction pourra se situer en léger retrait, après étude en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour permettre sa mise en valeur et garantir sa stabilité et ses fondations.

6.2. Dérogation

L'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif sera soit à l'alignement avec une possibilité de saillie pour des motifs architecturaux ou pour des balcons soit avec un retrait de 1.90 m minimum.

ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Principe

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à renforcer, créer ou maintenir le caractère de rues bordées de constructions jointives.

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 3 mètres par rapport à ces limites.

Un retrait de 10 mètres doit être respecté de part et d'autre du rempart représenté graphiquement.

7.2. Dérogations

- **Équipements publics et d'intérêt collectif**

l'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif sera soit en limite séparative soit avec un retrait de 1.90 m minimum.

- **Mise aux normes**

Elles ne sont pas applicables également lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité.

ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UV 10 – HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les règles, entre autre, de hauteur définies dans le règlement

Pour les constructions nouvelles situées dans un périmètre aléa inondation, la hauteur est calculée à compter de la côte définie par les documents relatifs aux inondations si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

10.1. Constructions le long des rues d'une largeur inférieure à 9 m

La hauteur relative des constructions, mesurée à l'égout du toit, est de 9 mètres sous réserve des dispositions décrites ci-dessous.

10.2. Constructions le long des rues d'une largeur supérieure à 9 m

La hauteur relative des constructions, mesurée à l'égout du toit, est de 12 mètres sous réserve des dispositions décrites ci-dessous :

Dispositions communes aux 10.1 et 10.2 :

- que les divers niveaux s'éclairant sur la voie publique correspondent aux niveaux des immeubles voisins contigus,
- que la hauteur relative (égout du toit) de la construction n'excède pas de plus d'un mètre celle la construction contigüe la plus élevée située dans la même voie,
- que la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas de plus de 2 mètres la hauteur de la construction voisine contigüe la plus élevée située dans la même voie.

Deux niveaux sous combles sont autorisés si ces prescriptions sont respectées.

En cas d'un immeuble situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, c'est la voie la plus étroite qui est prise en compte. Toutefois, une adaptation pourra être tolérée pour des raisons architecturales.

Cependant, la hauteur à l'égout du toit et le gabarit des immeubles reconstruits après la guerre 1939-45 seront respectés.

10.3. Constructions en attique

Sont également autorisées les constructions en attique, à condition qu'elles soient implantées à une distance d'au moins 5 mètres de la façade, de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles des emprises publiques, et à condition qu'elles ne dépassent pas 20 mètres de hauteur absolue.

ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront respecter les règles édictées dans le règlement de la ZPPAUP.

Les clôtures en plaques de béton entre poteaux sont interdites en bordure de rue et en retour sur les limites séparatives latérales jusqu'au nu de la façade sur rue de la construction principale.

Par ailleurs, les clôtures sur rues doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut enduit surmonté d'un barreaudage de serrurerie droit ;
- soit d'un mur bahut enduit surmonté de lisses verticales en bois ou en aluminium ;
- soit d'un mur de pierres et/ou briques ou en enduit ton pierre.

La hauteur de la clôture sera en homogénéité avec les parcelles de la rue.

Les clôtures sur les limites latérales et de fond de propriété pourront être constituées de grillage, doublé ou non de haies vives. Il pourra être autorisée la mise en place de brandes végétales, de pare-vues en bois ou de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Concernant les travaux de mise en conformité pour les personnes à mobilité réduite, notamment les accès, il est recommandé de se rapporter à la « Charte architecturale » réalisée par la Ville de COMPIEGNE.

La création de chassiss de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :

- Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
- Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

-

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Elle concerne les constructions neuves, les extensions et les changements de destination (est pris en compte la nouvelle destination).

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord motivé des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

12.2. Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat :

a) Pour l'habitat

1/Pour toute construction neuve à usage d'habitat collectif, une place de stationnement par logement inférieur à 40m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement pour une surface de plancher comprise entre 40 et

120 m², et 3 places par logement au-delà de 120 m² de surface de plancher ; une place supplémentaire devra être prévue par tranche de 5 logements.

2/Pour toute création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, une place de stationnement par logement inférieur à 60m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement pour une surface de plancher égale ou supérieure à 60 m²

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

b) Pour toute construction à usage d'habitat individuel, deux places de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, cette destination s'applique aux professionnels libérales, aux agences bancaires, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher

d) Pour les établissements artisanaux et industriels, les entrepôts une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat ; une place pour 100 m² de surface de plancher pour les industries ; une place pour 150 m² de surface de plancher- d'entrepôts.

e) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants

f) Pour les établissements à usage de commerce, hôtels, meublés et résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente, lorsque la surface de plancher totale affectée, par cellule commerciale, à l'activité commerciale excède 200 m² pour toute les surfaces au-delà de ce seuil ; une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels et pour les résidences étudiantes locatives sociales et 2 places de stationnement pour 3 chambres (arrondi à l'entier supérieur) pour les autres résidences étudiantes ; une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

g) Pour les foyers, une place de stationnement pour 2 chambres.

h) Pour les constructions non visées aux points a) à e), qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il peut être demandé la réalisation de places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

12.4. Opérations de réhabilitation

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

Lorsqu'un projet entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le demandeur doit prévoir dans son projet en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser les suppressions.

12.5. Reconstructions après sinistre

Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

12.6. En cas d'impossibilité technique ou architecturale pour le bénéficiaire de satisfaire aux obligations ci-dessus sur l'unité foncière, la collectivité a la faculté de le tenir quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit

- En obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon d'environ 300 mètres de l'opération;
- En faisant l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

12.7 Stationnement des deux-roues

Pour toute construction neuve, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2 % de la surface de plancher pour les opérations de logement, 1% de la surface de plancher pour les constructions de bureaux supérieure à 200m²).

Ces emplacements doivent être couverts dans tous les cas et fermés sauf si leur localisation est située à l'intérieur de la propriété et sans accès direct sur le domaine public. Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE UV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis aux articles III à VIII du titre 1 des dispositions générales.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues d'une part des dispositions du PPRI et d'autre part du présent règlement.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir les installations industrielles et de recherche, les activités artisanales ainsi que les installations publiques ou privées non souhaitables dans des zones affectées à titre principal à l'habitation. Les bureaux et les sièges administratifs y sont également autorisés.

Elle comprend un secteur UXa correspondant au tissu d'activités de taille moyenne de la Zone Industrielle Nord.

Risques d'inondations : Les indices r, rb et b distinguent les niveaux d'exposition retenus par le PPRI. D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondations liés à des possibles crues et figurés au plan des servitudes d'utilité publique et au plan de zonage, les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone UX du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent règlement au titre des servitudes d'utilité publique .

Il sera fait application des plus rigoureuses des dispositions du PLU et du PPRI.

Protection au titre de l'article L 123.1-9° dite « trame-jardin »

A l'intérieur des périmètres soumis à la protection dite « trame-jardin » figurée au plan de zonage ; les constructions principales ne sont pas autorisées. Seuls les constructions ou ouvrages de très faibles dimensions peuvent être autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas l'abattage d'arbres et qu'ils soient en rapport avec l'aspect paysager.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

a) Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;

- b)** Les abris de fortune, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition non-conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et d'encadrement des activités nuisantes ;
- c)** L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure ;
- d)** Les aires de camping et de stationnement des caravanes ;
- e)** les constructions à usage agricole ;
- f)** les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UX2.2 ;
- g)** les entrepôts et installations abritant une activité de logistique au profit d'activités artisanales, industrielles ou commerciales développées sur un autre site ;
- h)** les pylônes radio-électriques ;
- i)** Les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une construction d'immeubles quelque soit leur destination ou à une opération d'aménagement

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS ADMISES

2.1. Sont admises

Les constructions de quelque destination que ce soit, les lotissements répondant à la vocation de la zone, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 2.2 et des interdictions mentionnées à l'article UX1. En outre, dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI annexé au PLU, notamment en termes d'obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, de vulnérabilité et d'habitabilité par rapport à la cote de la crue de référence.

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

Dans tous les cas, les activités voisines des zones UD seront obligatoirement non polluantes et devront répondre notamment aux normes de bruit des installations classées.

b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
- et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

c) En ce qui concerne les constructions à usage d'activités, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

d) Les habitations lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est liée à la direction, l'exploitation ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

e) Les constructions existant à la date de l'approbation du PLU et abritant des activités ne correspondant pas à la vocation de la zone peuvent faire l'objet d'une extension limitée justifiée par des raisons de sécurité ou une mise aux normes imposée par des dispositions législatives ou réglementaires.

f) Les constructions abritant une activité de commerce de détail dont la surface de vente est inférieure à 300 m²

g) Est autorisée également la réalisation d'équipements et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire, sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Néanmoins, un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de 20 places de stationnement aménagées.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse ne doivent pas excéder 50 m de longueur. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

La création de voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de plate-forme : 10 m
- un trottoir de 2 m de largeur au minimum doit être aménagé de part et d'autre de la chaussée.

L'aménagement de places de stationnement des véhicules sur ces voies est interdit.

3.3. Accès locaux poubelles

Pour toute construction à usage collectif neuve, il est exigé la réalisation d'un local poubelle qui sera judicieusement positionné afin d'en permettre une accessibilité aisée vers la voie publique, en fonction de la capacité d'accueil des locaux.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions neuves, tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement sera réalisé en système séparatif.

a) Eaux usées : le branchement sur le réseau existant des eaux usées est obligatoire, selon les caractéristiques de celui-ci. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service municipal ou intercommunal spécialisé.

Pour les effluents autres que domestiques, le raccordement au réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation municipale qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau ou vers l'ouvrage, naturel ou non (noue, bassin de rétention, etc.), de recueil desdites eaux selon les normes en vigueur.

Toute aire de stationnement de plus de 10 unités devra être équipée d'un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial collectif.

c) Réseau séparatif : dans les secteurs où il existe un réseau séparatif d'assainissement, toute construction devra disposer d'un réseau intérieur du même type. Cette obligation s'étend à tout immeuble desservi par un ouvrage tributaire du système séparatif et prolongé en zone unitaire.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câble)

En cas de branchement à ces réseaux, les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur, afin de prévoir leur enterrement, le cas échéant.

4.5. Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire et recevoir l'agrément des services compétents de la collectivité.

ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe

Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le PLU.

6.2. Dérogations

Les dispositions du présent article ne concernent pas :

- les postes de transformation ou de distribution ou autres ouvrages techniques dont la surface est inférieure à 25m², qui pourront être implantés soit à l'alignement soit à 5 m au moins de l'alignement,
- les constructions annexes et ouvrages fonctionnellement attachés aux activités développées dans la zone, qui pourront être implantés à 5 m au moins de l'alignement,
- les constructions nécessaires à l'activité ferroviaire
- les travaux de faibles extensions ou de réhabilitation.
- Les travaux visant à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Principe

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur absolue ($H/2 \leq L$) et jamais inférieur à 6 m.

La marge de reculement figurant sur le plan de zonage doit être observée depuis la lisière de la forêt domaniale.

Une marge de reculement de 30 m doit être observée depuis la lisière de la forêt domaniale.

7.2. En secteur UXa.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur absolue ($H/2 \leq L$) et jamais inférieur à 6 m,
- soit en limite séparative pour les constructions n'excédant pas de 7m de hauteur absolue.

7.3. Dérogations :

Elles ne sont pas applicables également lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité.

Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.
Elles ne sont pas applicables dans l'hypothèse de faibles travaux d'extension ou de réhabilitation

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

9.1. Principe

L'emprise ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain.

9.2. Dérogation

Un dépassement de 25 m² de Surface de plancher au plus peut être autorisé pour des surfaces améliorant l'aspect ou la sécurité des installations.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

10.1. Principe

La hauteur de tout point de la construction doit être inférieure à la hauteur relative ainsi définie : une fois la distance (r) comptée horizontalement du point considéré à l'alignement ($h = r$).

En secteur UXa, cette règle ne s'applique pas aux implantations de construction autorisées en limite séparative.

Pour les constructions nouvelles situées dans un périmètre aléa inondation, la hauteur est calculée à compter de la côte définie par les documents relatifs aux inondations si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

10.2. Dérogation

Aucune règle de hauteur n'est imposée pour les ouvrages de grand élancement (cheminées, antennes, silos) liés aux besoins des activités développées sur le site.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux, l'ensemble devant présenter une unité d'aspect.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention.

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

La création de chassis de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastrés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :

- Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
- Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

-

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

Particulièrement, les coffrets énergétiques devront être dissimulés derrière un portillon de bois ou de métal.

Concernant les travaux de mise en conformité pour les personnes à mobilité réduite, notamment les accès, il est recommandé de se rapporter à la « Charte architecturale » réalisée par la Ville de COMPIEGNE.

Dans tous les secteurs, sauf ceux situés en ZPPAUP :

Afin de respecter la Loi Grenelle II, les dispositifs et les matériaux suivants sont autorisés :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, notamment le bois et les végétaux en façade et toiture (sans débord sur les propriétés voisines en cas d'implantation en limite séparative) ;
- les portes, portes fenêtres et volets isolants ;
- les systèmes de protection d'énergie à partir de sources renouvelables et les équipements de récupération des eaux de pluie dès lors qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises au soleil.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Elle concerne les constructions neuves, les extensions et les changements de destination (est pris en compte la nouvelle destination).

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord motivé des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

12.2. Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat :

a) Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, une place de stationnement par logement inférieur à 40m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement pour une surface de plancher comprise entre 40 et 120 m², et 3 places par logement au-delà de 120 m² de surface de plancher ; une place supplémentaire devra être prévue par tranche de 5 logements.

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

b) Pour toute construction à usage d'habitat individuel, deux places de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, cette destination s'applique aux professionnels libérales, aux agences bancaires, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher

d) Pour les établissements artisanaux et industriels, les entrepôts une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat ; une place pour 100 m² de surface de plancher pour les industries ; une place pour 150 m² de surface de plancher- d'entrepôts.

e) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants

f) Pour les établissements à usage de commerce, hôtels, meublés et résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente, lorsque la surface de plancher totale affectée, par cellule commerciale, à l'activité commerciale excède 200 m² ; une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels et pour les résidences étudiantes locatives sociales et 2 places de stationnement pour 3 chambres (arrondi à l'entier supérieur) pour les autres résidences étudiantes ; une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

g) Pour les foyers, une place de stationnement pour 2 chambres.

h) Pour les constructions non visées aux points a) à e), qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il peut être demandé la réalisation de places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

12.4. Opérations de réhabilitation

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré-existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

Lorsqu'un projet entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le demandeur doit prévoir dans son projet en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser les suppressions.

12.5. Reconstructions après sinistre

Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

12.6. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, pour le bénéficiaire de satisfaire aux obligations ci-dessus sur l'unité foncière, la collectivité a la faculté de le tenir quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit

- En obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon d'environ 300 mètres de l'opération;
- En faisant l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

12.7 Stationnement des deux-roues

Pour toute construction neuve et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2 % de la surface de plancher pour les opérations de logement ; 1% de la surface de plancher pour toute autre construction supérieure à 200m²).

Ces emplacements doivent être couverts dans tous les cas et fermés sauf si leur localisation est située à l'intérieur de la propriété et sans accès direct sur le domaine public. Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Respect de l'équilibre végétal.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

Tout arbre dont l'abattage a été autorisé doit être remplacé.

Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Espaces verts

Il est exigé de traiter en espace vert, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière.

Ces espaces verts doivent être aménagés en pleine terre et la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction et des surfaces affectées au stationnement et aux voies de circulation.

Pour les aires de stationnement, la plantation d'un arbre de haute tige en pleine terre est comptabilisée pour 4 m² d'espaces verts.

Les dalles plantées au niveau du sol sont également comptabilisées en espaces verts.

20 % des surfaces de stationnement, au maximum, peuvent être réalisées en type « evergreen »

13.3. Aires de stationnement et terrasses accessibles

En complément des dispositions de l'article 13.1, les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 8 emplacements au minimum.

SECTION 4 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis aux articles III à VIII du titre 1 des dispositions générales.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues d'une part des dispositions du PPRI et d'autre part du présent règlement.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone UY correspond notamment aux emprises ferroviaires ou situées à proximité.

Risques d'inondation : les indices r, rb et b distinguent les niveaux d'exposition retenus par le PPRI.

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation liés à de possibles crues et figurés au plan des servitudes d'utilité publique et au plan de zonage, les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone UY du présent règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent règlement au titre des servitudes d'utilité publique .

Il sera fait application des plus rigoureuses des dispositions du PLU et du PPRI.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS 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 UY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

2.1. Sont admises sous conditions spéciales

- **Dans l'ensemble de la zone**

- . Les constructions, installations et dépôts de toute nature, s'ils sont nécessaires au maintien et au développement des services "voyageurs" et ""marchandises" du domaine public ferroviaire, ou s'ils sont liés à l'exploitation ferroviaire.

- . La réfection, la réparation et l'extension limitée à 20 m² de surface de plancher pour mise aux normes d'hygiène et de sécurité des constructions existantes, après accord de l'exploitant ferroviaire.

- . Les constructions et installations publiques si elles relèvent de l'intérêt général.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition d'être convenablement insérées au site.

. Les parcs de stationnement liés à une opération d'aménagement d'ensemble.

- **En outre, dans le secteur UYrb**

Les travaux supérieurs à 25 m² de surface de plancher soumis à permis de construire ou procédure assimilée (Z.A.C., lotissement, etc.) sont autorisés dans la mesure où il sera procédé, au préalable, à la réalisation d'une étude hydraulique d'ensemble destinée à définir les mesures de protection collective à effectuer, déterminer les conditions de réalisation, examiner les conséquences d'une défaillance des mesures de protection retenues. Les mesures de protection collectives devront être mises en œuvre et leur réalisation effective constatée dans les conditions définies par le P.P.R.

Les nouvelles constructions définies ci-dessus sont autorisées sous conditions que le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) se situe au-dessus de la cote de la crue de référence définie par le P.P.R. L'aménagement des niveaux situés au-dessous de la cote de la crue de référence est admis sous réserve que ces parties de bâtiments soient protégées de toute entrée d'eau.

Les clôtures à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

2.3. Dérogations

Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, aux espaces boisés classés ou à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 suivants, pour :

- a)** 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.),
- b)** les constructions et installations publiques d'intérêt général,
- c)** les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés et aménagés à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- d)** la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

2.3. Il est rappelé que les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, situés dans une bande de 100 mètres de la RN32, situés dans une bande de 100 mètres de la RN31, et situés dans une bande de 300 mètres de la voie ferrée (ligne Creil-Jeumont), suivant l'arrêté préfectoral en date du 28 décembre 1999, devront se conformer aux prescriptions de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 et de ses textes subséquents relatifs à l'isolation des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur. Ces secteurs de nuisances acoustiques figurent dans l'annexe correspondante.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Le transfert ultérieur des voies privées dans le domaine d'une collectivité locale ou d'un groupement de collectivités est subordonné à la validation préalable des caractéristiques et matériaux des trottoirs, chaussées et aménagements.

3.3. Accès locaux poubelles

Pour toute construction neuve, il est exigé la réalisation d'un local poubelle qui sera judicieusement positionné afin d'en permettre une accessibilité aisée vers la voie publique. Sa capacité doit prendre en compte le tri sélectif selon la destination des locaux.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions neuves, tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les regards cylindriques enterrés seront implantés en limite de propriété et à l'intérieur de la propriété.

4.2. Assainissement

Le réseau d'assainissement sera réalisé en système séparatif.

a) Eaux usées : le branchement sur le réseau existant des eaux usées est obligatoire, selon les caractéristiques de celui-ci. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service de la collectivité compétente.

Pour les effluents autres que domestiques, le raccordement au réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation municipale qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau ou vers l'ouvrage, naturel ou non (noue, bassin de rétention, etc.), de recueil desdites eaux selon les normes en vigueur.

Tout projet doit favoriser les techniques alternatives de rejet au réseau d'assainissement. En outre, pour les projets dont la surface du terrain est supérieure à 5.000m² et dont les techniques alternatives ne peuvent être mises en œuvre, il devra être réalisé des ouvrages de stockage afin que le débit de fuite soit limité à 5l/seconde/hectare.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câble)

Les réseaux devront être enfouis, sauf impossibilité technique.

4.4. Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire et recevoir l'agrément des services compétents de la collectivité.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport aux berges de l'Oise.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et les installations qui le requièrent, seront implantées par rapport aux limites séparatives avec un retrait suffisant pour garantir la sécurité des biens et des personnes, pour permettre la manœuvre des véhicules, et pour satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut dépasser 35% de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

10.1. Principe

La hauteur relative des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit.
Des combles pourront être aménagés sur un seul niveau.

Pour les constructions nouvelles situées dans un périmètre aléa inondation, la hauteur est calculée à compter de la côte définie par les documents relatifs aux inondations si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

10.2. Dérogation

Des dépassements de la hauteur peuvent être admis pour des ajustements techniques ou fonctionnels limités.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

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

- Le volume des constructions

Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.

- Les toitures

. Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront à deux pentes d'une inclinaison minimum de 45°.

. Cette inclinaison peut être réduite pour les constructions de grande épaisseur, à savoir 10 mètres et plus, les terrassons des toits à la Mansard et les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.

- . Les toitures-terrasses peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles s'intègrent parfaitement à l'environnement. Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celles des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
 - . Les toitures des constructions à R+1 et au-delà pourront présenter une pente inférieure à 37°. Elles pourront comporter des combles à la Mansard et des lucarnes à la française.
 - . Des adaptations à ces règles pourront être tolérées soit pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes soit en raison de leur faible importance.
 - . Le matériau de couverture doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique vieillie, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.
 - . Il pourra être admis les couvertures en zinc prépatiné ou en matériaux translucides plats montés sur des ossatures métalliques pour des petites surfaces.
 - . Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les chiens-assis ou lucarnes rampantes sont interdits.
 - . Les cheminées doivent être simples, massives et bien proportionnées. Sont proscrites les cheminées trop grêles ou dont les souches débouchent trop près de l'égout du toit, ou comportant une paroi inclinée.
 - . Les panneaux et les tuiles solaires peuvent être utilisés si la couleur des matériaux de réalisation sont compatibles avec les éléments de la toiture elle-même.
 - . La création de chassis de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastrés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :
 - Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
 - Côté jardin : 78cm x 118cm maximum
- Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

- Les ouvertures

Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

- Les garages et annexes

- . Les annexes et garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures.
- . Les toitures à une pente pourront être tolérées si la construction est accolée à un mur de clôture dont elles n'excèdent pas la hauteur.

- Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes. Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites, les barreaudages verticaux en fer carré dit à l'antique sont recommandés. Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les sous-sols apparents limités à 0,60 mètres de hauteur doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Les équipements techniques doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Dans tous les secteurs, sauf ceux situés en ZPPAUP :

Afin de respecter la Loi Grenelle II, les dispositifs et les matériaux suivants sont autorisés :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, notamment le bois et les végétaux en façade et toiture (sans débord sur les propriétés voisines en cas d'implantation en limite séparative) ;
- les portes, portes fenêtres et volets isolants ;
- les systèmes de protection d'énergie à partir de sources renouvelables et les équipements de récupération des eaux de pluie dès lors qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises au soleil.

Dans toute la zone :

Concernant les travaux de mise en conformité pour les personnes à mobilité réduite, notamment les accès, il est recommandé de se rapporter à la « Charte architecturale » réalisée par la Ville de COMPIEGNE.

Afin d'offrir la mixité et la proximité nécessaires des services publics, il est autorisé l'implantation d'équipement publics ou d'intérêt général dans la zone. Ces équipements pourront présenter une architecture différente en raison de leur spécificité et à ce titre, ils pourront ne pas respecter les règles d'architecture traditionnelles à condition toutefois que le projet s'intègre dans le paysage environnant.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Elle concerne les constructions neuves, les extensions et les changements de destination (est pris en compte la nouvelle destination).

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord motivé des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

12.2. Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat :

a) Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher, 2 places de stationnement comprise entre 40 et 120 m², et 3 places au-delà de 120 m² de surface de plancher ; une place supplémentaire devra être prévue par tranche de 5 logements.

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

b) Pour toute construction à usage d'habitat individuel, deux places de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, cette destination s'applique aux professionnels libérales, aux agences bancaires, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher

d) Pour les établissements artisanaux et industriels, les entrepôts une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat ; une place pour 100 m² de surface de plancher pour les industries ; une place pour

Pour le secteur 1AUm:

Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination il faut 1 place pour tout logement inférieur ou égal à 65 m² et 1.5 place pour tout logement supérieur à 65 m² de surface de plancher.

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels, et résidences étudiantes, 1 place pour 4 chambres pour les hôtels, 1 place pour 5 chambres pour les résidences étudiantes et résidences séniors.

Pour les commerces : 1 place par tranche de 30 m² de surface de restaurant ou de surface de vente dès lors qu'il a une superficie supérieure à 300 m².

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

150 m² de surface de plancher- d'entrepôts.

e) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants

f) Pour les établissements à usage de commerce, hôtels, meublés et résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente, lorsque la surface de plancher totale affectée, par cellule commerciale, à l'activité commerciale excède 200 m² ; une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels et pour les résidences étudiantes locatives sociales et 2 places de stationnement pour 3 chambres (arrondi à l'entier supérieur) pour les autres résidences étudiantes ; une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

g) Pour les foyers, une place de stationnement pour 2 chambres.

h) Pour les constructions non visées aux points a) à e), qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il peut être demandé la réalisation de places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

12.4. Opérations de réhabilitation

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré-existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

Lorsqu'un projet entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le demandeur doit prévoir dans son projet en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser les suppressions.

12.5. Reconstructions après sinistre

Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

12.6 En cas d'impossibilité technique ou architecturale pour le bénéficiaire de satisfaire aux obligations ci-dessus sur l'unité foncière, la collectivité a la faculté de le tenir quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit

- En obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon d'environ 300 mètres de l'opération;
- En faisant l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

12.7 Stationnement des deux-roues

Pour toute construction neuve et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2 % de la surface de plancher pour les opérations de logement, 1% de la surface de plancher pour toute autre construction supérieure à 200m²).

Ces emplacements doivent être couverts dans tous les cas et fermés sauf si leur localisation est située à l'intérieur de la propriété et sans accès direct sur le domaine

public. Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies dans les règles fixées par le code civil.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ou les dépôts autorisés, doivent être placées en des lieux non visibles, ou masquées par un rideau de verdure.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction, y compris les aires de stationnement.

Pour les nouvelles plantations, des essences courantes seront utilisées selon la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

NON REGLEMENTE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Les secteurs des zones 1AU, sont situés en cœur d'agglomération et nécessite une restructuration importante des réseaux. Elles correspondent à des anciens sites militaires.

Il y a 2 zones distinctes :

La zone 1 AUm : zone mixte à vocation d'habitat, de bureaux, d'activités tertiaires, elle peut également accueillir un équipement hôtelier et de la restauration.

La zone 1 AUu : zone mixte à vocation d'habitat, de bureaux, d'activités tertiaires, elle peut également accueillir des équipements publics ou d'intérêt général. Cette zone est découpée en 2 sous-secteurs **1AUsm** destiné majoritairement à de l'habitat individuel et **1AUsc** destiné à de l'habitat collectif et équipements publics ou d'intérêt général

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1.1. Sont interdits :

- a)** Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- b)** Les abris de fortune, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition non-conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et d'encadrement des activités nuisantes ;
- c)** L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure ;
- d)** Les aires de camping et de stationnement des caravanes ;
- e)** Les constructions à usage agricole ;
- f)** Les pylônes radio-électriques ;
- g)** Les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une construction d'immeubles quel que soit leur destination ou à une opération d'aménagement

ARTICLE 1AU-2- OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

2.1. Sont admises

Les constructions de quelque destination que ce soit, comme autorisées au chapitre « caractère général de la zone », ainsi que sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 2.2 et des interdictions mentionnées à l'article 1AU 1.

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

a) la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres, ou pour des raisons fonctionnelles, sous réserve du respect des dispositions concernant les terrassements qui figurent à l'article 1AU 11 ci-après.

b) Les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (pollutions, nuisances olfactives et sonores) ;

c) les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

a) Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou une voie privée existante ou à créer,
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

b) Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Le transfert ultérieur des voies privées dans le domaine d'une collectivité locale ou d'un groupement de collectivités est subordonné à la validation préalable des caractéristiques et matériaux des trottoirs, chaussées et aménagements.

c) Accès locaux poubelles :

- Pour toute construction nouvelle à usage collectif, il est exigé la réalisation d'un local poubelle ou d'une aire qui sera judicieusement positionné afin d'en permettre une accessibilité aisée vers la voie publique.
- Sa capacité doit prendre en compte le tri sélectif selon la destination des locaux.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions neuves, tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Les regards cylindriques enterrés seront implantés en limite de propriété et à l'intérieur de la propriété.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau existant des eaux usées est obligatoire, selon les caractéristiques de celui-ci. Aucun raccordement ne pourra se faire sans accord du service de la collectivité compétente.

Pour les effluents autres que domestiques, le raccordement au réseau d'assainissement est subordonné à l'autorisation municipale qui fixera les conditions techniques et financières du raccordement s'il est accepté.

b) Eaux pluviales :

Tout projet devra favoriser les techniques alternatives de rejet au réseau public d'assainissement afin de limiter le débit d'apport admissible dans le réseau existant notamment en cas d'orage. Il devra être fourni une étude hydraulique en ce sens.

4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câble)

Les réseaux devront être enfouis, sauf impossibilité technique.

4.4. Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocedé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire et recevoir l'agrément des services compétents de la collectivité.

ARTICLE 1AU-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La superficie minimale n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU-6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En 1AUm : Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait inférieur ou égal à 5 mètres.

En 1 AUsm : Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

En 1 AUsc : les constructions peuvent être implantées à l'alignement avec ou sans retrait ponctuel pour marquer une architecture. Des saillies sur le domaine public sont également autorisées pour des motifs architecturaux, à partir du 1^{er} étage. En cas de retrait, les constructions seront implantées avec un minimum de 5 m.

Dérogations :

- **Equipements publics et d'intérêt collectif**

L'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif sera soit à l'alignement avec une possibilité de saillie pour des motifs architecturaux ou pour des balcons soit avec un retrait de 1.90 m au minimum.

ARTICLE 1AU-7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La marge de reculement figurant sur le plan de zonage doit être observée depuis la lisière de la forêt domaniale.

7.1. Principe

En 1AUm :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou avec une marge minimale de 1.90 mètres par rapport à ces limites.

En 1AU : les constructions seront implantées soit en limite séparative soit à une distance de 3 m minimum.

Dérogations

- **Equipements publics et d'intérêt collectif**

L'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif sera soit en limite séparative soit avec un retrait de 1.90 m minimum.

- **Mise aux normes**

Elles ne sont pas applicables également lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité.

ARTICLE 1AU-8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

En 1AUm: l'emprise au sol n'est pas réglementée

En 1AUsm : l'emprise au sol sera de 40 % maximum de la surface de la parcelle

En 1AUsc : l'emprise au sol sera de 50 % maximum de la surface de la parcelle

Dérogation

les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements collectifs.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions nouvelles situées dans un périmètre aléa inondation, la hauteur est calculée à compter de la côte définie par les documents relatifs aux inondations si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

En 1AUm : Dans le périmètre de la ZPPAUP, les constructions devront respecter les règles, entre autre, de hauteur définies dans le règlement, à savoir :

- que les divers niveaux s'éclairant sur la voie publique correspondent aux niveaux des immeubles voisins contigus,
- que la hauteur relative (égout du toit) de la construction n'excède pas de plus d'1 mètre celle la construction contigüe la plus élevée située dans la même voie,
- que la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas de plus de 2 mètres la hauteur de la construction voisine contigüe la plus élevée située dans la même voie.

En cas d'un immeuble situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, c'est la voie la plus étroite qui est prise en compte. Toutefois, une adaptation pourra être tolérée pour des raisons architecturales.

La hauteur relative de toute construction nouvelle est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

En 1AUsm : la hauteur absolue est limitée à 10.5 m

En 1AUsc : la hauteur absolue est limitée à 13 m

Un dépassement de la hauteur absolue peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques s'ils sont parfaitement intégrés dans le projet sans pouvoir excéder de plus de 1.50 mètres la hauteur absolue applicable au secteur.

Dérogation

les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux équipements collectifs.

ARTICLE 1AU-11 – ASPECT EXTERIEUR

En 1 AUs :

Disposition générale :

L'aspect architectural des constructions ainsi que les clôtures doivent être en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les pignons, les façades latérales et postérieures, les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que les bâtiments principaux.

Les éventuels édicules en terrasse seront, dans tous les cas, traités architecturalement.

La création de chassis de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :

- Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
- Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

Dispositions particulières :

Les clôtures :

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton ou en fer forgé, sont interdites. Les clôtures en plaques de béton entre poteaux sont également interdites

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont

La hauteur de la clôture sera en homogénéité avec les parcelles de la rue.

Les clôtures sur rues doivent être constituées soit d'un mur bahut de 0.60 m surmonté d'un barreaudage droit vertical, soit d'un barreaudage droit d'une hauteur maximale de 1.80 m. La partie haute sera droite horizontalement.

Les clôtures entre limites séparatives seront constituées de grillage métallique droit ou à croisillons galvanisé de teinte sombre et d'une hauteur maximale de 1.80 m doublée d'une haie vive composée d'essences locales.:

Les clôtures de fond de propriété pourront être constituées de grillage droit ou à croisillons de teinte sombre doublé ou non de haies vives ou de bois d'une hauteur maximale de 1.80 m.

Le long des coulées vertes : seules des clôtures en bois, à lames verticales, à partie haute horizontale, d'une hauteur de 1.80 m seront autorisées.

L'ARCHITECTURE :

Toute construction présentant une architecture contemporaine ou innovante, ne respectant pas les dispositions générales propres à l'architecture traditionnelle, est recevable dès lors que cette architecture :

- Ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales,
- Ou recherche une intégration environnementale dans le cadre d'une démarche de développement durable.

- Afin de respecter la Loi Grenelle II, les dispositifs et les matériaux suivants sont autorisés :
 - - les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, notamment le bois et les végétaux en façade et toiture (sans débord sur les propriétés voisines en cas d'implantation en limite séparative) ;
 - les portes, portes fenêtres et volets isolants ;
 - les systèmes de protection d'énergie à partir de sources renouvelables et les équipements de récupération des eaux de pluie dès lors qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
 - les pompes à chaleur ;
 - les brises au soleil.

En 1AUm : Les constructions devront respecter les règles édictées dans le règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Elle concerne les constructions neuves, les extensions et les changements de destination (est pris en compte la nouvelle destination).

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord motivé des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

12.2. Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat :

En 1AUs :

a) Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, une place de stationnement par logement inférieur à 40m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement pour une surface de plancher comprise entre 40 et 120 m², et 3 places par logement au-delà de 120 m² de surface de plancher ; une place supplémentaire devra être prévue par tranche de 5 logements.

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

b) Pour toute construction à usage d'habitat individuel, deux places de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, cette destination s'applique aux professionnels libérales, aux agences bancaires, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher

d) Pour les établissements artisanaux et industriels, les entrepôts une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat ; une place pour 100 m² de surface de plancher pour les industries ; une place pour 150 m² de surface de plancher- d'entrepôts.

e) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants

f) Pour les établissements à usage de commerce, hôtels, meublés et résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente, lorsque la surface de plancher totale affectée, par cellule commerciale, à l'activité commerciale excède 200 m² ; une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels et pour les résidences étudiantes locatives sociales et 2 places de stationnement pour 3 chambres (arrondi à l'entier supérieur) pour les autres résidences étudiantes ; une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

Pour le secteur 1AUm:

Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination il faut 1 place pour tout logement inférieur ou égal à 60m² et 1.5 place pour tout logement supérieur de surface de plancher de construction

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place par tranche complète de 60 m² de surface de plancher.

Pour les hôtels, et résidences étudiantes, 1 place pour 4 chambres pour les hôtels, 1 place pour 5 chambres pour les résidences étudiantes et résidences séniors.

Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite 1 place de stationnement pour 3 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants

Pour les commerces : 1 place par tranche de 30 m² de surface de restaurant ou de surface de vente dès lors qu'il a une superficie supérieure à 300 m².

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

Dans tous les secteurs.:

Pour les foyers, une place de stationnement pour 2 chambres.

Pour les constructions non visées aux points a) à e), qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il peut être demandé la réalisation de places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

12.4. Opérations de réhabilitation sauf 1AUm

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré-existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

Lorsqu'un projet entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le demandeur doit prévoir dans son projet en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser les suppressions.

12.5. Reconstructions après sinistre

Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

12.6. En cas d'impossibilité technique ou architecturale pour le bénéficiaire de satisfaire aux obligations ci-dessus sur l'unité foncière, la collectivité a la faculté de le tenir quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit

- En obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon d'environ 300 mètres de l'opération;
- En faisant l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

12.7 Stationnement des deux-roues

En 1AUs:

Pour toute construction neuve et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2 % de la surface de plancher pour les opérations de logement, 1% de la surface de plancher pour toute autre construction supérieure à 200m²).

Ces emplacements doivent être couverts dans tous les cas et fermés sauf si leur localisation est située à l'intérieur de la propriété et sans accès direct sur le domaine public. Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

En 1AUm :

Non réglementé

ARTICLE 1AU-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En 1AU : il est exigé de traiter en espaces verts au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière.

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction.

Pour les nouvelles plantations, nécessairement à feuilles caduques, des essences courantes seront utilisées selon la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En 1AUm: Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NON REGLEMENTE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU, non desservie par les réseaux de capacité suffisante, pourra être ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

La zone 2 AU est destinée à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation à être une zone à vocation principale d'habitat, susceptible d'accueillir des activités ne comportant pas de nuisances, telles que commerces, activités artisanales et équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a)** Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- b)** Les abris de fortune, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition non-conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et d'encadrement des activités nuisantes ;
- c)** L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure ;
- d)** Les aires de camping et de stationnement des caravanes ;
- e)** Les constructions à usage agricole ;
- f)** Les pylônes radio-électriques ;
- g)** Les groupes de garages s'ils ne sont pas liés à une construction d'immeubles quelque soit leur destination ou à une opération d'aménagement

ARTICLE 2AU 2– OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS ADMISES

2.1. Sont admises

Les constructions de quelque destination que ce soit, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 2.2 et des interdictions mentionnées à l'article 2AU 1.

2.2. Sont admises sous conditions spéciales

- a)** Les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (pollutions, nuisances olfactives et sonores) ;
- b)** l'abattage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) ou la modification des compositions paysagères (parcs, perspectives, avenues...), repérés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de

zonage est subordonné à la délivrance d'une autorisation en application de l'article L 442-2.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est nul.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les termes et notions employés dans le règlement sont définis aux articles III à VIII du titre 1 des dispositions générales.

Les dispositions générales s'appliquent en complément des règles de la présente zone.

Il est rappelé qu'il doit être fait application de la plus rigoureuse des règles issues d'une part des dispositions du PPRI et d'autre part du présent règlement.

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Cette zone est une **zone naturelle et forestière** qui couvre les secteurs de la Ville de Compiègne à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages, au regard de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle concerne notamment la forêt domaniale objet d'une stricte protection tenant compte de l'existence des maisons forestières. Des secteurs NI et Nf sont créés qui permettent respectivement des aménagements facilitant une affectation à usage de loisirs, et la pérennité de l'habitat et de l'activité existants.

- **Le secteur NI** correspond à des sites susceptibles d'accueillir des activités de loisirs et de tourisme (cercle hippique, restaurants...) auquel il est intégré un **sous-secteur Nle** destiné à recevoir uniquement les activités équestres.
- **Le secteur Nf** couvre les constructions existantes, notamment :

Le Site de l'Armistice.

Les maisons forestières relevant de la gestion de l'ONF relèvent du classement de la zone Nf ; parmi :

- Maisons forestières Vivier Corax ;
- Maisons forestières Des Clavières ;
- Maisons forestières de la Forte Haie,
- Maisons forestières Sainte Corneille ;
- Maisons forestières de la Pépinière ;
- Maisons forestières d'Humières ;
- Maisons forestières les Vineux ;
- Maisons forestières Carrefour Napoléon ;
- Maisons forestières la Croix du Saint Signe ;
- Maisons forestières la Grille des Beaux Monts ;
- Maisons forestières la Port Chapelle ;
- Maisons forestières du Pont de Berne ;
- Maisons forestières les maisons dites "SNCF"...

Risques d'inondations: Les indices r, rb et b distinguent les niveaux d'exposition retenus par le PPRI.

D'une manière générale à l'intérieur du périmètre soumis à des risques d'inondation liés à de possibles crues et figurés au plan des servitudes d'utilité publique et au plan de zonage, les occupations du sol devront pour être autorisées satisfaire tout à la fois aux dispositions courantes de la zone N du présent règlement et aux

prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au présent règlement au titre des servitudes d'utilité publique .

Il sera fait application des plus rigoureuses des dispositions du PLU et du PPRI.

Protection au titre de l'article L 123.1-9° dite « trame-jardin »

A l'intérieur des périmètres soumis à la protection dite « trame-jardin » figurée au plan de zonage ; les constructions principales ne sont pas autorisées. Seuls les constructions ou ouvrages de très faibles dimensions peuvent être autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas l'abattage d'arbres et qu'ils soient en rapport avec l'aspect paysager.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS et UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- a)** Les constructions et installations ne répondant pas à la vocation de la zone et de ses secteurs ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- b)** Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition non-conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et d'encadrement des activités nuisantes ;
- c)** L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction .ou d'aménagement et d'infrastructure ;
- d)** Dans toute la zone, à l'exception de la zone NI autour du site dit « de la Joyette » : Les aires de camping et de stationnement des caravanes ;
- e)** Dans toute la zone à l'exception de la zone NI où sont autorisées les activités équestres, les constructions à usage agricole ;
- f)** les pylônes radio-électriques ;
- h)** les constructions autres que celles visées à l'article N2.2 ;
- i)** Les garages non liés à une construction ou à une opération d'aménagement.

ARTICLE N 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

2.1 Sont admises

- **Dans l'ensemble de la zone :**

a) L'aménagement et l'extension des constructions existantes limitées à 15 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette limitation ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt général

b) Les constructions et installations répondant à la vocation de la zone et de ses secteurs, sous réserve des conditions spéciales définies au paragraphe 2.2 et des interdictions mentionnées à l'article N1.

En outre, dans l'ensemble de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI annexé au PLU, notamment s'agissant en termes d'obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux, de vulnérabilité et d'habitabilité par rapport à la cote de la crue de référence.

- **En secteur NI :**
 - les aires de camping et de stationnement des caravanes autour du site dit « de la Joyette »,
 - les activités équestres,
 - Les installations sportives et de loisirs et les constructions liées à leur fonctionnement (vestiaires, club-house, etc.).
- . **En secteur Nle :**
 - les activités équestres uniquement

2.2 Sont admises sous conditions spéciales

a) L'implantation des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation en application de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins liés à la vocation de la zone;
- et que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

b) L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition :

- qu'il n'en résulte pour le voisinage aucune aggravation des dangers et des nuisances ;
- et que les installations nouvelles, par leur volume ou leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

c) Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est liée aux modes d'occupations autorisés dans la zone.

d) Les constructions et installations nécessaires à un établissement d'enseignement, de cure ou de soins en zone Nf.

e) La reconstruction à l'identique après sinistre, à égalité de surface de plancher ;

f) Est autorisée également la réalisation d'équipements et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire et les infrastructures routières, sous réserve de ne pas engendrer de ne pas nuire à l'environnement et à la vocation des lieux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la

défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Le transfert ultérieur des voies privées dans le domaine d'une collectivité locale ou d'un groupement de collectivités est subordonné à la validation préalable des caractéristiques et matériaux des trottoirs, chaussées et aménagements.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les constructions neuves, tous les branchements devront être réalisés en souterrain.

4.1. Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

Les regards cylindriques enterrés seront implantés en limite de propriété et à l'intérieur de la propriété.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées : l'assainissement de type non collectif doit respecter les dispositions de l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif (JO du 8 juin 1996).

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau ou vers l'ouvrage, naturel ou non (noue, bassin de rétention, etc.), de recueil desdites eaux selon les normes en vigueur.

Tout projet doit favoriser les techniques alternatives de rejet au réseau d'assainissement. En outre, pour les projets dont la surface du terrain est supérieure à 5.000m² et dont les techniques alternatives ne peuvent être mises en œuvre, il devra être réalisé des ouvrages de stockage afin que le débit de fuite soit limité à 5l/seconde/hectare.

4.3. Eclairage public

Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire et recevoir l'agrément des services compétents de la collectivité.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Principe

. Les constructions doivent être édifiées en recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer selon le PLU. Toutefois, il sera admis une construction à l'alignement en cas d'opération de démolition-reconstruction en vue d'une réhabilitation ou pour être en cohérence avec l'environnement urbain immédiat.

. L'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif sera soit à l'alignement avec une possibilité de saillie pour des motifs architecturaux ou pour des balcons soit avec un retrait de 1.90 m minimum.

6.2. Dérogations

a) Les dispositions du présent article ne concernent pas les postes de transformation ou de distribution ou autres ouvrages techniques dont la surface est inférieure à 25m², comme les constructions fonctionnellement attachées aux activités développées dans la zone

b) Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée avec un retrait minimum par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de sa hauteur absolue ($H/2 \leq L$) et jamais inférieur à 6 m.

L'implantation relative aux équipements publics ou d'intérêt collectif sera soit en limite séparative soit avec un retrait de 1.90 m minimum.

7.1. Dérogations

. Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsque les travaux visent à répondre à des exigences de mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité ou de sécurité

. Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

La hauteur relative en tout point de la construction ne doit pas excéder 9 mètres.

Pour les constructions nouvelles situées dans un périmètre à aléa inondation, la hauteur est calculée à compter de la côte définie par les documents relatifs aux inondations si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

. Toute construction comme tout ouvrage ou aménagement qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdit.

. Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux, l'ensemble devant présenter une unité d'aspect.

L'intégration des ouvrages et aménagements dans l'environnement et le paysage naturel est impératif.

Les perspectives visuelles et paysagères seront préservées.

Les murs de clôture anciens doivent être entretenus et réparés à l'identique.

La création de chassis de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastrés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :

- Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
- Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

Dans tous les secteurs, sauf ceux situés en ZPPAUP :

Afin de respecter la Loi Grenelle II, les dispositifs et les matériaux suivants sont autorisés :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, notamment le bois et les végétaux en façade et toiture (sans débord sur les propriétés voisines en cas d'implantation en limite séparative) ;
- les portes, portes fenêtres et volets isolants ;
- les systèmes de protection d'énergie à partir de sources renouvelables et les équipements de récupération des eaux de pluie dès lors qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises au soleil.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2.

Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

Elle concerne les constructions neuves, les extensions et les changements de destination (est pris en compte la nouvelle destination).

Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord motivé des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

12.2. Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière ou dans son environnement immédiat :

a) Pour toute construction à usage d'habitat collectif et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, une place de stationnement par logement inférieur à 40m² de surface de plancher, 2 places de stationnement par logement pour une surface de plancher comprise entre 40 et 120 m², et 3 places par logement au-delà de 120 m² de surface de plancher ; une place supplémentaire devra être prévue par tranche de 5 logements.

Pour le logement social, il est exigé une place de stationnement par logement.

b) Pour toute construction à usage d'habitat individuel, deux places de stationnement.

c) Pour les constructions à usage de bureaux, cette destination s'applique aux professionnels libérales, aux agences bancaires, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface de plancher

d) Pour les établissements artisanaux et industriels, les entrepôts une place de stationnement par tranche entière de 80 m² de surface de plancher pour l'artisanat ; une place pour 100 m² de surface de plancher pour les industries ; une place pour 150 m² de surface de plancher- d'entrepôts.

e) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants

f) Pour les établissements à usage de commerce, hôtels, meublés et résidences « étudiantes-jeunes-personnes âgées une place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de vente, lorsque la surface de plancher totale affectée, par cellule commerciale, à l'activité commerciale excède 200 m² ; une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels et pour les résidences étudiantes locatives sociales et 2 places de stationnement pour 3 chambres (arrondi à l'entier supérieur) pour les autres résidences étudiantes pour les résidences étudiantes ; une place de stationnement par tranche entière de 30 m² de salle de restaurant

Sur présentation d'un justificatif du pétitionnaire, ces normes pourront être adaptées au regard de la particularité du commerce ou de l'activité et du rapport entre la surface nécessaire et le niveau de fréquentation réelle.

g) Pour les foyers, une place de stationnement pour 2 chambres.

h) Pour les constructions non visées aux points a) à e), qu'il s'agisse d'établissements et équipements publics ou privés, le nombre de places de stationnement de véhicules (y compris les autocars et les deux-roues) sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions et installations, de leur situation géographique, de leur capacité d'accueil et des capacités de fréquentation simultanée.

12.3. Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, il peut être demandé la réalisation de places banalisées destinées à l'accueil des visiteurs.

12.4. Opérations de réhabilitation

Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement pré-existantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

Lorsqu'un projet entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le demandeur doit prévoir dans son projet en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser les suppressions.

12.5. Reconstructions après sinistre

Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

12.6.–En cas d'impossibilité technique ou architecturale pour le bénéficiaire de satisfaire aux obligations ci-dessus sur l'unité foncière, la collectivité a la faculté de le tenir quitte, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit

- d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon d'environ 300 mètres de l'opération;
- de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

12.7 Stationnement des deux-roues

Pour toute construction neuve et création de logements collectifs faisant suite à division ou à changement de destination, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2 % de la surface de plancher pour les opérations de logement, 1% de la surface de plancher pour toute autre construction supérieure à 200m²).

Ces emplacements doivent être couverts dans tous les cas et fermés sauf si leur localisation est située à l'intérieur de la propriété et sans accès direct sur le domaine public. Ils devront disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige comme du caractère résiduel et limité des capacités de construire pour privilégier la préservation du caractère naturel des sites. Les espaces boisés classés au plan "à conserver ou à créer" seront protégés et soumis au régime des articles R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme. Les arbres remarquables répertoriés et figurés au document graphique sont également soumis à des mesures de protection.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ANNEXE I:
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ROYALLIEU
(cf. Plan graphique)**

ZONE UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat pavillonnaire et de la zone de renouvellement urbaine de l'ancien site militaire du 51^{ème} RT (Royallieu).

Elle se divise en 7 secteurs :

UDpma : Secteur d'urbanisation en bordure de la rue de Stalingrad correspondant à la partie ancienne de ROYALLIEU.

Et : Secteur à vocation d'habitat pavillonnaire situé de part et d'autre de l'avenue des Martyrs de la Liberté, à proximité des grands espaces verts publics.

UDpmc : Secteur d'habitat pavillonnaire de l'Avenue du Général Weygand susceptible d'une mutation en secteur d'habitat collectif, avec activités tertiaires, dans le cadre d'opération sur des ensembles de parcelles regroupées.

UDpmco : correspondant à des bâtiments implantés de manière plutôt discontinue correspondant à des immeubles à usage collectif et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Les règles visent à permettre la mise en œuvre d'opérations de requalification partielle ou totale et de renouvellement urbain des grands ensembles : diversification du bâti et des formes urbaines, restructuration des espaces libres, implantation de nouvelles activités, de commerces et de services. Le secteur UDpmco comprend trois sous-secteurs, UDpmcoa, UDpmcob et UDpmcoc avec des adaptations spécifiques.

UDpmd : Secteur situé en bordure de la rue M.L. Delaïdde qui doit être maintenu dans son caractère.

UDpme : Secteur maintenu dans l'état. Il doit permettre à terme la liaison entre la rue de Picardie et la rue E. Rostand.

UDpmi : correspondant majoritairement à un habitat individuel auquel peut éventuellement s'ajouter des collectifs de faible hauteur et des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le secteur UDpmi comprend deux sous-secteurs UDpmia et UDpmib avec des adaptations spécifiques (article 5).

UDpmu : correspondant à la volonté de promouvoir le développement des diversifications de l'activité universitaire, non seulement au titre du cœur de cette activité (recherche, enseignement) mais également des activités connexes et complémentaires de nature à favoriser le développement d'un véritable pôle urbain (hébergement, activités économiques et de services) et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UDpm1 – Occupations et utilisation du sol admises

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi

- Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UDpm2.
- Nonobstant les dispositions des alinéas 1 et 2 de l'article UDpm2 ci-après sont admis les types d'occupation des sols autorisés sous conditions spéciales suivantes :
 - Les installations classées ou non soumises à autorisation dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et à conditions :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitations de la zone telles que drogueries, boulangerie, laveries, dépôts d'hydrocarbures liées à des installations de chauffage, etc.
 - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
 - Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à conditions que ces installations liées à des garages ou à des stations services et que ces dispositions particulières soient prises en pour limiter les risques d'incendie.
 - La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

Sont admises sous conditions spéciales :

- Les installations classées ou non à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels (pollutions, nuisances olfactives et sonores) ;

Article UDpm2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites sauf conditions précisées à l'article UDpm1.

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Les installations classées soumises à autorisations au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- Les dépôts classés ou non au titre de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement.
- L'aménagement de terrains de campings soumis à réglementation.
- L'aménagement de terrains de stationnement des caravanes et des habitations légères de loisirs soumis à réglementation.
- Les modes d'occupation du sol prévus par l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf s'il s'agit d'équipements communaux (parc d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public).
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou pour tout autre usage (§ I de l'article 1^{er} de l'arrêté du 25 avril 1963).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

et en outre, dans le secteur UDpmc :

- L'implantation d'activités secondaires.

et dans le secteur UDpme :

- L'implantation d'activités secondaires et tertiaires.
- Les lotissements de toute nature.

Dans les secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Les constructions et établissements ne répondant pas à la vocation de la zone ou qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les abris de fortune, les dépôts de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition non-conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et d'encadrement des activités nuisantes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagement et d'infrastructure.
- Les aires de camping et de stationnement des caravanes, les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage agricole.
- Les pylônes radioélectriques.

- Dans le secteur UDpmu, les constructions étrangères à l'activité universitaire.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UDpm3 – Accès et voirie

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité contre l'incendie et de la protection civile.

Secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile, sur une voie publique ou une voie privée existante ou à créer,
- Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie :

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.
- Le transfert ultérieur des voies privées dans le domaine d'une collectivité locale ou d'un groupement de collectivités est subordonné à la validation préalable des caractéristiques et matériaux des trottoirs, chaussées et aménagements.

Accès locaux poubelles :

- Pour toute construction nouvelle à usage collectif, il est exigé la réalisation d'un local poubelle ou d'une aire qui sera judicieusement positionné afin d'en permettre une accessibilité aisée vers la voie publique.
- Sa capacité doit prendre en compte le tri sélectif selon la destination des locaux.

Article UDpm4 – Desserte par les réseaux

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Pour toute construction nouvelle, les réseaux de télécommunications devront être établis en souterrain.

Secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

Eau :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- Les regards cylindriques enterrés seront implantés en limite de propriété et à l'intérieur de la propriété.

Assainissement :

- Le réseau d'assainissement sera réalisé en système séparatif.
 - a) Eaux usées :
 - Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement, est obligatoire.
 - Les constructions nouvelles seront assainies par un réseau d'assainissement de type séparatif raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.
 - Les réseaux privés ainsi créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou, après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.
 - Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industriel ou artisanal, est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règlements en vigueur.
 - b) Eaux pluviales :
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent

l'écoulement des eaux pluviales au réseau ou vers l'ouvrage, naturel ou non (noue, bassin de rétention, etc.), de recueil desdites eaux selon les normes en vigueur.

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis de l'autorité compétente concernée.

- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...), autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation préalable à solliciter auprès de l'autorité compétente et peut être subordonné à un traitement approprié conformément aux règles en vigueur.

- Tout projet doit favoriser les techniques alternatives de rejet au réseau d'assainissement. En outre, pour les projets dont la surface du terrain est supérieure à 5.000 m² et dont les techniques alternatives ne peuvent être mises en œuvre, il devra être réalisé des ouvrages de stockage afin que le débit de fuite soit limité à 5l/seconde/hectare.

Réseaux divers (électricité, téléphone, gaz, câble) :

- Les réseaux devront être enfouis, sauf impossibilité technique constatée par l'autorité compétente.

Eclairage public :

- Le choix du matériel destiné à être rétrocédé au domaine public sera précisé lors de l'instruction du permis de construire et recevoir l'agrément des services compétents de la collectivité.

Article UDpm5 – Caractéristiques des terrains

NON REGLEMENTE

Article UD6 – Implantation par rapport aux voies

Secteur UDpma :

- Les constructions si elles ne sont pas édifiées à l'alignement doivent être implantées avec un retrait d'au moins 6 m.

Secteur UDpmc :

- Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait ® d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

Secteurs UDpmd et UDpme :

- Toutes les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

- Un autre parti d'implantation pourra être adopté dans le cas d'un lotissement ou d'un ensemble de constructions groupées à usage d'habitation.

- Toutefois, en ce qui concerne les garages, leur retrait devra permettre le stationnement du véhicule hors de l'emprise de la voie publique. A cet effet, le retrait devra avoir une longueur minimum de 5 m comptée entre le garage et l'alignement et mesurée dans le prolongement du garage (sens de la sortie du véhicule).

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Les constructions existantes ne respectant pas les règles fixées ci-dessus, si elles ne sont pas frappées d'alignement, peuvent être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'infrastructure.

Secteur UDpmu :

- Les constructions doivent être implantées à une distance de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Dérogation

- les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Secteur UDpmco :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 m minimum.
- Des dérogations pourront être accordées en fonction de la configuration du terrain.

- Des souplesses seront possibles à condition que le front bâti sur la moitié au moins des façades concernées respecte la règle, le restant pouvant être marqué par un mur plein ou bahut.

- En cas d'implantation à l'alignement, au-dessus de 5 m du sol fini, au droit de la façade, un débord de 0.80 m en surplomb sur l'espace public, est autorisé pour des balcons, loggias ou bow-windows.

Secteur UDpmi :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à 5 m minimum.
- Des souplesses seront possibles à condition que le front bâti sur la moitié au moins des façades concernées respecte la règle, le restant pouvant être marqué par un mur plein ou bahut.

Article UDpm7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

1) Le long des limites séparatives touchant une voie

Tous les secteurs sauf en secteur UDpmc :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives touchant une voie. Toutefois, la construction en mitoyenneté est autorisée dans une bande de 20 m à compter de l'alignement pour les parcelles dont la longueur de façade est inférieure ou égale à 20 m. Cependant en secteur Uda, la construction en limite séparative, est autorisée dans une bande de 45 m à compter de l'alignement avec la rue de Stalingrad et en secteur UDpma, UDpmd et UDpme la construction de garages et annexes d'une hauteur maximum de 3,50 m à l'adossement, mesurée à partir du sol existant, est autorisée en limite séparative.

Secteur UDpmc :

- Les constructions doivent être obligatoirement en limite séparative.

2) Le long des limites séparatives ne touchant pas une voie

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m des limites séparatives en touchant pas une voie. Cependant, dans tous les secteurs, sauf le secteur UDpmc, la construction de garages et annexes d'une hauteur maximale de 3,5 m à l'adossement est autorisée en limites séparatives ne touchant pas une voie.

3) Les dispositions fixées ci-dessus (§ 1 et 2) ne s'appliquent pas

- Dans le cas d'un lotissement ou d'un ensemble de constructions groupées à usage d'habitation. Il devra toutefois être respecté un retrait minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés contiguës au terrain supportant l'opération.
- Dans le cas de réparation, aménagement ou extension de faible emprise des constructions existantes.
- Dans le cas de construction d'équipements d'infrastructure.

Secteur UDpmu :

Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, il doit être réservé par rapport à cette limite une marge au moins égale à la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 3 mètres.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourra être différente pour des motifs architecturaux ou fonctionnels.

En cas de reconstruction partielle ou totale d'une construction existante, quelle qu'en soit la cause, il peut être admis ou imposé que l'implantation antérieure soit conservée pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture.

Dans le cadre d'une opération groupée ou de recomposition urbaine, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour des limites entre l'opération et les parcelles riveraines, à la condition que l'opération justifie des règles propres d'organisation.

Dérogation

- les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Secteur UDpmco :

- Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m minimum.

Secteur UDpmi :

- Les constructions doivent être implantées en limite ou à 3 m minimum.

Article UDpm8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vu directe).

- Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

- Dans le secteur UDpmc il n'est autorisé qu'une seule construction à usage d'habitation unifamiliale par unité foncière d'une superficie inférieure à 1200 m².

- Dans le secteur UDpme il n'est autorisé qu'une seule construction à usage d'habitation unifamiliale par unité foncière.

Dans le secteur UDpmu :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Dans les secteurs UDpmco et UDpmi :

- Non réglementé.

Article UDpm9 – Emprise au sol

Secteurs UDpma, UDpmd :

- L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de la parcelle. Ce pourcentage peut être porté à 35 % en cas de construction en mitoyenneté.
- L'emprise au sol des constructions annexes ne doit pas excéder 10% de la surface totale de la parcelle. Ce pourcentage peut être porté à 25% pour les bâtiments annexes à usage artisanal et commercial.

Secteur UDpmc :

- . Pour les unités foncières inférieures à 1200 m² :
 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 25% de la surface totale de la parcelle.
- . Pour les unités foncières d'une superficie d'au moins 1200 m² avec une longueur de façade sur rue d'au moins 25 m :
 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Secteur UDpme :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 25% de la surface totale de la parcelle.

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement, une adaptation à l'application stricte des règles fixées ci-dessus pourra être autorisée.

- Dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible ampleur des constructions existantes qui ne peut en aucun cas dépasser une superficie de 50 m² de surface de plancher hors œuvre.
- Dans le cas de parcelle situé à l'angle de 2 voies ou entre 2 voies existantes distantes de moins de 20 m.
- Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'infrastructure.
- Le pourcentage maximum d'emprise défini ci-dessus peut être dépassé dans le cas d'un lotissement ou d'un ensemble de constructions groupées à usages d'habitation.

Secteur UDpmu :

- L'emprise au sol maximale est de 40 50 %.

Dérogation

- les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Secteur UDpmco :

- L'emprise au sol maximale est de 50%. Elle peut être portée à 70 % seulement dans le cas d'implantation de commerces, services et artisans non nuisant. Le supplément ne peut être utilisé qu'en RDC.

Secteur UDpmi :

- L'emprise au sol maximale est de 40%.

Article UDpm10 – Hauteur des constructions

Pour les constructions nouvelles situées dans un périmètre aléa inondation, la hauteur est calculée à compter de la côte définie par les documents relatifs aux inondations si celle-ci est supérieure au Terrain Naturel.

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

1) Hauteur relative :

- La hauteur de tout point de la construction doit être inférieure à une limite de hauteur relative définie comme suit :

- par rapport aux voies :

- 1 fois la largeur de la voie (L), augmentée de la distance ® , comptée horizontalement, du point considéré à l'alignement ($h < L + r$).

- par rapport aux limites séparatives touchant une voie : (lorsque la construction ne jouxte pas ces limites) :

- 2 fois la distance (m), comptée horizontalement du point considéré à la limite séparative.

- Ces règles ne sont pas applicables lorsque plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, lorsqu'il s'agit d'un lotissement ou d'un ensemble de constructions groupées, ou lorsqu'il est établi un contrat de cour commune entre voisins. Dans ces cas, les règles de hauteur relative découlent des conditions définies à l'article 8.

2) Hauteur absolue :

Secteur UDpma :

- La hauteur absolue est limitée à 9 m à l'égout du toit pour les constructions des établissements d'enseignements et à 8 m mesurée à l'égout du toit pour les autres constructions.

Secteur UDpmc :

- La hauteur absolue de toute construction est limitée à 9 m à l'égout du toit.

Secteurs UDpmd et UDpme :

- La hauteur maximale de toute construction est limitée à 8 m à l'égout du toit.

- Hauteur absolue et Hauteur relative (dispositions communes) :

- Les règles fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de réparation, d'aménagement ou d'extension de faible emprise des constructions existantes.

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

- La hauteur à l'aplomb d'une façade est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit même dans le cas d'un pignon. Cependant, quand le toit est occupé par des lucarnes, c'est la hauteur du bord du toit de ces ouvrages qui est prise en compte, pour la détermination des limites de hauteur relative et de hauteur absolue, dès lors que leur largeur cumulée dépasse la moitié de la largeur de la façade qui les supporte.

Secteur UDpmu :

-La hauteur absolue des constructions nouvelles est limitée à 15 mètres.

Un dépassement de la hauteur absolue peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminées, ascenseurs, colonnes d'aération, etc..) et pour des motifs architecturaux (bâtiments situés à l'angle de deux rues), sans pouvoir excéder de plus de 1,50 mètres la hauteur absolue applicable dans le secteur considéré.

Secteur UDpmco :

Sous secteur UDpmcoa :

- La hauteur maximale à l'égout est 13 m.
- La hauteur absolue est limitée à 16 m.
- Un attique est autorisé.

Sous secteur UDpmcob :

- La hauteur maximale à l'égout est de 10 m.
- La hauteur absolue est limitée à 16 m.
- Deux attiques sont autorisés.

Sous secteur UDpmcoc :

- La hauteur maximale à l'égout est de 10 m.
- La hauteur absolue est limitée à 13 m.
- Un attique est autorisé.

Secteur UDpmi :

- La hauteur absolue est limitée à 10,5 m.

Article UDpm11 – Aspect extérieur

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages édifiés ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions de vérandas et de marquises seront autorisées à condition qu'elles présentent une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

- La création de chassises de toit sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient encastrés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :

Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

Sont interdits dans toute la zone UDpm à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire.
- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois.
- L'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings.

Le volume des constructions :

- Les volumes doivent être simples, s'accorder avec les volumes environnants et s'insérer dans l'ensemble existant en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, la dalle de rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau du terrain naturel de plus de 0,80 m. Cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrain en pente au droit de la façade la plus enterrée.
- Les mouvements de terrains créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol sont interdits dans les parcelles de moins de 1 000 m².

Les toitures :

- Les toitures des constructions à rez de chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45°. Les bâtiments pourront être partiellement couverts par des toitures-terrasses.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 m de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
- Les toitures des constructions à R + 1 et R + 2 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°. Elles pourront comporter des combles à la Mansart et des lucarnes à la Française. Les bâtiments pourront être partiellement couverts par des toitures-terrasses.
- Les adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
- Le matériau de construction de la toiture en pente doit être de l'ardoise, de la tuile plate, de la tuile mécanique vieillie, ou tout autre matériau de substitution de teinte et d'appareillage identiques.

- Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens-assis ») ou lucarnes rampantes sont interdits.
- Les antennes de télévision collectives sont obligatoires pour les constructions abritant plusieurs logements ainsi que pour les lotissements et groupements d'habitations.
- Les antennes paraboliques sont obligatoirement de couleur gris pâle ou blanc cassé pour assurer une certaine unité à ce type d'équipements.
- Les panneaux et les tuiles solaires peuvent être utilisés si la couleur des matériaux de réalisation est compatible avec les éléments de la toiture elle-même.
- La création de chassis de toit sont autorisés sous réserve que ceux-ci soient encastrés dans le plan de la toiture et que leurs dimensions soient en rapport avec les proportions du toit :
 - Côté espace public : 78cm x 98cm maximum
 - Côté jardin : 78cm x 118cm maximum

Leur nombre sera réduit au strict minimum (en principe deux par versants)

Les murs :

- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente.
- Les enduits doivent être de tonalité neutre. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.
- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites, de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

Les ouvertures :

- Il pourra être exigé pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.
- Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.
- Les grilles et balcons en ferronnerie seront traités simplement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

Les garages et annexes :

- Les annexes et garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses qui sont autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale.
- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdits.
- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

Les constructions diverses :

- Les constructions affectées à un usage autre que l'habitation ou ses dépendances restent soumises à l'ensemble des règles ci-dessus. Toutefois, des adaptations demeureront possibles en fonction de la nature et de l'importance des bâtiments à édifier.

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.
- Les grilles aux motifs compliqués, qu'elles soient en béton et en fer forgé, sont interdites.
- Les barreaudages verticaux en fer carré dit « à l'antique » sont recommandés.
- Les clôtures pourront être constituées d'un type caillebotis constitué de panneaux modulaires, de grandes dimensions ;
Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Les lotissements et les groupes d'habitation :

- Les règles du présent article s'appliqueront aux lotissements et groupes d'habitation dans la mesure où les règlements propres à ces opérations ne définiraient pas de règles spécifiques applicables à l'ensemble.

Adaptations (article 4 du titre I du règlement).

- Pour permettre une certaine souplesse dans l'application, des adaptations à l'ensemble des règles contenues dans le présent article pourront être accordées dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Secteur UDpmco :

- Cf. secteur de plan de masse.
- Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.
- Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures, doivent être traités avec le même soin que les bâtiments principaux.
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.
- Les opérations de réhabilitation, d'amélioration ou de restructuration doivent être menées dans le sens d'une valorisation de l'architecture d'origine des immeubles : en particulier les rythmes des façades ou les calepinages doivent être repris ; l'usage d'éléments multicolores, de vêtements de petits modules est interdit.

- L'isolation par l'extérieur doit faire l'objet d'un traitement particulier des soubassements, sur sa hauteur du rez-de-chaussée au minimum, afin d'offrir une résistance et une durabilité adaptée à leur situation.
- En règle générale, les clôtures constituent une façade, pour cette raison, elles doivent être traitées avec autant d'attention.
- Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminée, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.
- Les équipements techniques doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Secteurs UDpmu et UDpmi :

- Cf. secteur de plan de masse.
- Les constructions doivent par leurs dimensions, leur architecture, la nature de leurs matériaux avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt architectural patrimonial du secteur.
- Les constructions nouvelles autorisées devront prendre en compte et s'adapter à l'harmonie des constructions voisines et la topographie naturelle du terrain.
- L'architecture contemporaine est acceptée.
- Les sous-sols apparents limités à 0,60 mètres de hauteur doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

En outre, en secteur UDpmi :

- Les toitures en terrasse ou à pente faible sont autorisées, ainsi que les toitures à pente (35 à 50°).
 - Les toitures à pente 35 à 50° seront réalisées en tuiles plates rouges, 22 au m² minimum, ou, en ardoises (à l'exclusion des tuiles brunes ou vieilles, ainsi que des tuiles de rives).
 - Dans la mesure où elles sont visibles depuis la rue ou les immeubles voisins, les toitures terrasses seront soit accessibles soit végétalisées soit de couleur verte.
 - Les éventuels édicules en terrasse seront dans tous les cas traités architecturalement.
- Les toitures à pente faible seront métalliques (zinc, acier inox, acier laqué), de teinte grise RAL 9006 ou 9007 ou teinte proche.

Dans les secteurs UDpmi, UDpmu et UDpmco :

- Sur les espaces ou les voies publics : indiqués sur le secteur de plan de masse, mur bahut constitué d'un muret de maçonnerie de briques et de pierres calcaire dur mélangés ou non avec chaperon de béton, reprenant le soubassement de l'immeuble d'habitation d'une hauteur minimale de 1,10m et maximale de 1,80m et surélevé ou non d'une grille métallique d'acier laqué de teinte sombre identique aux menuiseries du bâtiment connexe, le tout d'une hauteur maximale de 2,00 m, ou grille métallique d'une hauteur maximale de

1,80, conforme au détail ci-annexé, doublée ou non d'une haie vive, selon palette végétale ci-jointe.

- Entre parcelles ou propriétés privées, les clôtures, si elles existent, seront constituées comme ci-dessus ou
 - de grillage métallique galvanisé ou de teinte sombre et d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie vive, selon palette végétale de la ZAC
 - d'un mur maçonné enduite deux faces de la même teinte que la maison avec chaperon monopenté vers la propriété de 1.80 m de hauteur
 - d'un bardage de bois lasuré de 1.80 m de hauteur

Dans tous les secteurs :

Afin de respecter la Loi Grenelle II, les dispositifs et les matériaux suivants sont autorisés :

- les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, notamment le bois et les végétaux en façade et toiture (sans débord sur les propriétés voisines en cas d'implantation en limite séparative) ;
- les portes, portes fenêtres et volets isolants ;
- les systèmes de protection d'énergie à partir de sources renouvelables et les équipements de récupération des eaux de pluie dès lors qu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- les pompes à chaleur ;
- les brises au soleil.

Article UDpm12 – Stationnement des véhicules

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

A) Principe général

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

Ceci concerne :

- les constructions et installations nouvelles,
 - les extensions, sauf celles inférieures à 50 m²,
 - les changements de destinations des installations et constructions.
- Les groupes de garages et aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf accord des services compétents en matière de circulation et de stationnement.

B) En particulier il est exigé :

* pour les constructions à usage d'habitation collective admises :

- 1 place de stationnement par logement d'une superficie inférieure à 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
- 1,5 place de stationnement par logement dont la superficie est comprise entre 40 et 60 m² de plancher hors œuvre de construction.
- 2 places de stationnement par logement dont la superficie est supérieure à 60 m² auxquelles sera ajoutée 1 place de stationnement par tranche de 60 m² supplémentaires et ceci pour un même logement.
- En outre, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'une place par tranche de 5 logements.

* Pour des ensembles de logements sociaux collectifs et locatifs :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette, avec au moins une place par logement.

* Pour divers foyers :

- 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

* Pour les logements d'étudiants : 1 place pour 2 lits.

- Pour les résidences de personnes âgées, les maisons de retraite et les maisons de repos et de convalescence, il est exigé une place de stationnement pour 2 lits.

- La réduction des normes de stationnement peut être admise, à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait preuve que ses besoins, compris les visiteurs, sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

- En cas de création de niveaux supplémentaires, de surélévation ou d'extension, les normes fixées ci-dessus, ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

- Lorsqu'un projet de construction nouvelle entraîne la suppression d'aires de stationnement aménagées, le constructeur doit prévoir dans son projet, en plus des stationnements qui lui sont imposés, la création de stationnements nouveaux permettant de compenser la suppression.

- Dans le cas de division d'immeubles existants générant plus d'un logement nouveau, il sera exigé 1 place de parking pour tout logement nouveau issu de la division.

1) pour les constructions à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.

2) pour les constructions à usage de bureau :

- 1 surface affectée au stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
 - 3) pour les constructions à usage de commerce de plus de 200 m² de surface de vente :
 - 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de vente.
 - 4) pour les hôtels :
 - 1 place de stationnement par chambre.
 - 5) pour les restaurants :
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de surface hors œuvre nette.
 - 6) pour les salles de spectacle, de congrès, de réunions, discothèques, noces, banquets, cinémas, etc.
 - 1 place de stationnement pour 10 m² de surface hors œuvre nette.
 - 7) pour les hôpitaux et les cliniques :
 - 1 place de stationnement pour 2 lits.
 - 8) pour les établissements industriels et artisanaux admis :
 - 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre de construction.
- A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement et l'évolution des camions et divers véhicules utilitaires.
- Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne pourront être autorisées que, dans le cas où les établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, selon les normes définies ci-dessus, si à l'occasion de ces extensions sont réalisées les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions envisagées.
- Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.
- La règle d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :
- à justifier qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier et en même temps que ladite opération, un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire.
 - à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- La définition d'une norme de stationnement au présent article ne préjuge pas de l'autorisation ou de l'interdiction de construire définie aux articles 1 et 2. Quelles qu'en soient les modalités d'aménagement, les places de stationnement doivent être affectées aux constructions ou unités fonctionnelles des constructions.

- Sous réserve de l'application des dispositions d'ordre public du Code de l'urbanisme, pour le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé de réaliser sur l'unité foncière :

a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

b) Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement par tranche entière de 25 m² de surface hors œuvre nette.

c) Pour les établissements artisanaux et industriels, une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de la surface hors œuvre nette.

d) Pour les établissements hospitaliers, les cliniques et maisons de retraite 1 place de stationnement pour 2 lits, y compris personnels, visiteurs et consultants.

-e) Pour les établissements à usage de commerce et hôtels, une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre nette affectées à l'activité commerciale, une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels, une place de stationnement par tranche entière de 50 m² de salle de restaurant au-delà de 100 m².

- Opérations de réhabilitation :

- Dans le cadre d'opérations de réhabilitation, les places de stationnement préexistantes sur le terrain doivent être maintenues ou reconstituées, et s'adjoindre à celles pouvant être exigées à l'occasion de la délivrance de l'autorisation.

- Reconstructions après sinistre :

- Pour les reconstructions après sinistres, les places de stationnement ne sont exigées qu'en fonction des besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne, à la condition que la demande de permis de construire, relative à la reconstruction, soit déposée dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre.

- En cas d'impossibilité technique empêchant d'aménager le nombre de place de stationnement nécessaire au stationnement des véhicules sur l'unité foncière, le constructeur pourra être autorisé soit :

- A aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m de celle-ci, les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

- A obtenir une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou dont la construction est prévue.

- A justifier de l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300m de l'unité foncière.
- **Stationnement des deux-roues :**
 - Pour toute construction neuve, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour les véhicules 2 roues en fonction de la destination et de la capacité d'accueil des locaux (minimum : 2 % de la SHON pour les opérations de logement, 1% de la SHON pour toute autre construction supérieure à 200m²).
 - Ces emplacements doivent être couverts, fermés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité.
- **Logement social :**
 - Pour le logement social, il est exigé une place par logement (article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme).

Article UDpm13 – Espaces libres et plantations

Ensemble de la zone à l'exception des secteurs UDpmu, UDpmco et UDpmi :

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou aménagés pour la circulation ou le stationnement.
- Les espaces plantés doivent couvrir une surface au moins égale à 30 % de la superficie totale de la parcelle.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes dans le délai d'un an suivant l'achèvement de la construction.
- En outre, dans le même délai, la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction (y compris les aires de stationnement) à moins que les plantations existantes ne comportent déjà le nombre d'arbres de haute tige exigé.
- Les voies d'accès et parking situés à proximité des limites parcellaires doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant, suffisamment dense pour former écran, plantées dans l'année qui suit l'achèvement de la construction.
- Les espaces libres de construction (y compris les aires de stationnement) seront plantés à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par 100 m², dans l'année qui suit l'achèvement de la construction.
- Les plantations seront réalisées de préférence avec des essences locales à feuilles caduques.

- Dans le cas de lotissements ou de groupes de maisons individuelles ou collectives s'étendant sur des parcelles regroupant globalement plus de 2 500 m² :

- Les projets d'utilisation du sol doivent comporter l'aménagement des espaces non construits qui auront notamment pour objet l'intégration des constructions ou des installations dans le site, le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à construire. Les dispositions ainsi prévues devront être appliquées dans le délai d'un an après l'achèvement de la construction.

- Les espaces libres destinés aux aires de jeux et de repos ou de jardins d'agrément doivent couvrir une superficie au moins égale à 60% de la superficie totale du terrain.

Secteurs UDpmco et UDpmi :

- Cf. secteur de plan de masse.

- Il est exigé de traiter en espaces verts 30% au moins de la superficie de l'unité foncière.

- La plantation d'un arbre de haute tige en pleine terre pour les stationnements sera comptabilisée pour 4 m² d'espace vert.

- Il est exigé de planter un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

- Pour les nouvelles plantations, nécessairement à feuilles caduques, des essences courantes seront utilisées. Voir aussi la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

- Tout arbre dont l'abattage a été autorisé doit être remplacé.

Secteur-UDpmu

- Cf. secteur de plan de masse.

- Il est exigé de traiter en espaces verts 40% au moins de la superficie de l'unité foncière sauf en sous-secteur UD1 où le traitement ne portera que sur 25 % de la superficie de l'unité foncière.

- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 m² de surface libre de construction, y compris les aires de stationnement.

- Pour les nouvelles plantations, nécessairement à feuilles caduques, des essences courantes seront utilisées selon la plaquette du CAUE "Plantons dans l'Oise" consultable en Mairie.

- Tout arbre dont l'abattage a été autorisé doit être remplacé.

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dérogation

- les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables dans l'hypothèse de construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UDpm14 – Coefficient d’occupation du sol

NON REGLEMENTE

ZONE UHd

Caractère du secteur :

UHdpm : secteur destiné aux équipements médicaux et médico-sociaux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UHdpm1 – Occupations et utilisations du sol admises.

- les constructions à usage médical et médico-social, et leurs activités annexes,
- les constructions à usage d'habitation destinées à la surveillance et à la direction des établissements médicaux, les logements de fonction liés aux activités médicales,
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre,
- les installations classées pour la protection de l'environnement liées au domaine médical,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UHdpm2 – Occupations et utilisations du sol interdites

Tout mode d'occupation ou utilisation du sol autre que ceux énumérés à l'article UHd1, notamment :

- les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité médicale,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non liées au domaine médical,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les affouillements et exhaussements de sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysagé des espaces non construits.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UHdpm3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent en particulier l'exercice des services collectifs (défense contre l'incendie, protection civile, etc...).

Article UHdpm4 – Desserte par les réseaux

- toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable,
- toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques,
- tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique,
- les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
- pour toute nouvelle construction, les réseaux de télécommunications devront être établis en souterrain,
- en règle générale, les lignes aériennes de toute nature ainsi que les branchements aéro-souterrains sont interdits,

Article UHdpm5 – Caractéristiques des terrains

- non réglementé.

Article UHdpm6 – Implantation des constructions par rapport aux voies

- sur l'avenue du Général Weygand, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement,
- Sur l'avenue des Martyrs de la Liberté, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement,
- Sur les voies nouvelles, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à celui-ci,
- les dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de constructions d'équipements d'infrastructure.

Article UHdpm7 – Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas au regard des futures limites provenant de division à l'intérieur du site d'origine.
- les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de constructions d'équipements d'infrastructure.

Article UHdpm8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum les unes par rapport aux autres, sauf en ce qui concerne les éléments de liaison telles que galeries, coursives (fermées ou non) nécessaires au fonctionnement des services.

Article UHdpm9 – Emprise au sol

- l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

Article UHdpm10 – Hauteur des constructions

- la hauteur absolue est de 17 m maximum. Elle peut être portée à 20 m sur 20 % de l'opération.
- un dépassement raisonnable de la hauteur définie ci-dessus peut être autorisé pour des raisons fonctionnelles ou techniques,
- les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de constructions d'équipements d'infrastructure.

Article UHdpm11 – Aspect extérieur

- les constructions doivent présenter un aspect harmonieux et homogène permettant une bonne intégration dans le paysage,
- les clôtures doivent être matérialisées par une continuité ne dépassant pas la hauteur de 2,50 mètres ou d'un muret maçonné d'une hauteur maximum de 1,20 mètre complété d'une grille à barreaudage simple. La hauteur totale ne doit pas dépasser les 2,50 mètres. La clôture doit avoir un caractère urbain. Les clôtures en poteaux et plaques de béton préfabriqué sont interdites.

Article UHdpm12 – Stationnement des véhicules

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques :

- 1 place pour 2 lits,
- 1 place pour 3 emplois.

Article UHdpm13 – Espaces libres et plantations

- un programme végétal devra accompagner le programme des constructions et des installations et un plan paysager devra être annexé au permis de construire,

- pour deux places de stationnement, un arbre feuillu de tige moyenne devra être planté,

- les surfaces seront plantées au maximum 6 mois après l'achèvement des travaux,

- les surfaces en plantation doivent être de 15% minimum par rapport à la superficie totale du terrain,

- la profondeur du sol à réserver pour les plantations de haute tige devra être de 2,50 mètres minimum à compter du niveau du sol naturel.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UHdpm14 – Coefficient d'occupation du sol

NON REGLEMENTE

**ANNEXE II:
Règlement applicable à l'ancienne ZAC des Capucins
(cf. Plan graphique)**

**ANNEXE III:
Définitions complémentaires**

ANNEXE IV:
Liste des arbustes et arbres d'essences locales