TITRE 1

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité du territoire de la commune de VENETTE, à l'exception des parties couvertes par :

- la Z.A.C. de Jaux - Venette créée le 28/04/1972 et dont le P.A.Z. a été approuvé le 28/06/1972 puis modifié les 07/11/1978 et 25/07/1986 ;
- la Z.A.C. de la Prairie de Venette créée le 23/05/1991 et dont le P.A.Z. a été approuvé le 22/11/1993 ;
- la Z.A.C. du Camp du Roy créée le 04/10/1991 et dont le P.A.Z. a été approuvé le 25/07/1986.

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

a) Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21, qui restent en vigueur (le texte de ces articles est rappelé aux pages suivantes).

b) L'article L 111-10 du Code de l'Urbanisme concernant "les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics..." reste applicable malgré les dispositions du Plan d'Occupation des Sols.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines (indicatif U) et en zones naturelles (indicatif N), dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (ER).
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains cultivés en zone urbaine, à protéger au titre de l'article L 123-1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol,
- la configuration des parcelles,
- ou le caractère des constructions avoisinantes,

peuvent être apportées aux articles 3 à 13 des règlements de zone (article L 123-1 du Code de l'urbanisme).

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

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, dans les Sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones délimitées par un Plan d'Occupation des Sols.

Les parties du présent Plan d'Occupation des Sols incluses dans les périmètres de protection des monuments historiques et des sites couvrent suffisamment les sites urbains intéressants pour qu'il ne soit pas utile d'instituer de nouvelles zones soumises à permis de démolir dans le P.O.S.

ARTICLE 6 - DROITS DE PREEMPTION

6.1 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)

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

Par délibération du 9 octobre 1987, le Comité Syndical du SIVOM des Communes de la Région de Compiègne a institué un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (1 NA et 2NA) des P.O.S. des Communes du SIVOM, publiés, approuvés, modifiés ou révisés.

Pour la commune de Venette, cette décision a été confirmée, après la publication du P.O.S., par la délibération syndicale en date du 18/12/1992.

6.2 - ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)

Actuellement, le territoire de Venette comporte deux Z.A.D. créées le 25/09/1989 et le 4/04/2000.

ARTICLE 7 - PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES

Le présent règlement intègre les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (P.P.R. - Loi n° 95-101 du 2 Février 1995) du bief de Compiègne - Pont Ste Maxence, approuvé par arrêté préfectoral du 29 novembre 1996. Ce P.P.R. est annexé au présent dossier de modification du P.O.S. de Venette, et constitue l'unique document de prévention des risques d'inondation.

Les différentes zones soumises à risque d'inondation sont reportées sur le plan de zonage au 1/2.000e du P.O.S., sous forme de secteurs particuliers représentés par les indices "r", "rv" et "rn". La réglementation la plus restrictive issue du P.P.R., s'applique au territoire placé sous le trait de délimitation des secteurs inondables.

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME (Règles générales d'Urbanisme)

*** Localisation et desserte des constructions**

Article R. 111-2 :

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la

salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4 :

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 - Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977).
Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire
b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2:

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15:

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national, approuvées par décret, et notamment des dispositions (Décret n°86-984 du 19 août 1986, art. 7-1) "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au §b du deuxième alinéa de l'article R. 122.22".

*** Aspect extérieur des constructions :**

Article R. 111-21 :

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, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*** Sursis à statuer**

Article L. 111-10: (Loin° 85-729 du 18 juillet 1985, art. 2-11).

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement de coopération intercommunale ou de l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 123-5: (Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983, Loi n° 83-663 du 22 juillet 1983, Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993).

Lorsque l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols est prescrit ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols ou l'acte par lequel est ordonné la révision d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

TITRE 2

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

⇨ ***Caractère de la zone :***

Zone centrale ancienne, construite le plus souvent en ordre continu, à vocation principale d'habitation, avec commerces et services.

** Dans la zone UA est inclus un secteur particulier :*

***UArn** : Secteur correspondant à la zone "bleue" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.).*

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA2.

2/ Toutefois sont admis sous conditions, le cas échéant

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci
  * 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 sur les propriétés voisines. Notamment, dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection, ceux-ci doivent être entièrement situés sur la propriété foncière de l'installation.
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle a un rapport direct avec les travaux de construction ou d'équipements sportifs ou de loisirs, sous réserve du respect des dispositions s'appliquant dans le secteur UArn soumis aux risques naturels d'inondation (voir ci-après).

3/ Les parties de la zone UA figurant sur les plans de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" sont soumises aux dispositions de l'article L 123.1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

- Les autorisations figurant aux paragraphes 1 et 2 ci-avant, exceptée celle concernant les affouillements ou exhaussements du sol, ne s'y appliquent pas et sont remplacées par:

*** Ne sont admis que**

- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m2 et dans la limite d'un seul abri par terrain.

4/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé)

- la réparation et l'aménagement des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone ;
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration,...) ;
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors oeuvre nette, des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols.

5/ Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur UArn sont en outre soumises aux conditions suivantes, imposées par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.) en zone dite "bleue"

- Sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas soumises à procédure d'ensemble (permis de lotir, permis groupé, Z.A.C., P.A.Z., ...), les constructions dont la longueur transversale au flux d'écoulement des eaux est inférieure à 15 m et l'emprise au sol inférieure à 225 m2.

  L'axe principal de la construction doit être implanté, pour des constructions isolées, parallèlement au flux d'écoulement principal ; dans les autres cas, il doit être défini pour assurer un bon écoulement des eaux. Le Service de la Navigation précisera l'axe d'implantation et les dispositions constructives compatibles avec un bon écoulement des eaux.

- Sont autorisées, sous condition de la réalisation d'une étude spécifique (dans les formes définies par le P.P.R.) produite à l'appui de la demande de permis de construire

  * les procédures de lotissement, de permis groupés, de Z.A.C...
  * les constructions de bâtiments dont la longueur transversale est supérieure à 15 m ou dont l'emprise au sol est supérieure à 225 m2.

  Cette étude technique hydraulique devra définir les mesures de protections et de constructions retenues, en justifiant de leurs opportunités tant économiques que techniques et démontrer la non aggravation du risque d'inondation. Des mesures compensatoires devront permettre de rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par ces travaux.
  Cette étude, et la réalisation des mesures compensatoires définies, seront appréciées par le Service de la Navigation lors de l'instruction de la demande, pour validation.

  - Les installations classées sont soumises aux conditions spéciales définies parle P.P.R.
  - Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.
  - Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation

  * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues,...),
  * les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement)

sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

- Les dispositions des alinéas ci-avant (§ 5) ne sont pas applicables aux constructions existantes. En l'absence de mesures de protection collectives, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée pour des raisons d'hygiène et de confort, dans la limite de 25 m2 de surface de plancher sous les conditions suivantes

  * qu'elle ne constitue pas un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux;
  * que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence définie par le P.P.R.

- En cas de sinistre, la reconstruction peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

- Les nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, définie par le Plan de Prévention des Risques, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doit être réalisée de façon à ce que :

  * le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence définie par le Plan de Prévention des Risques ;
  * aucun sous-sol situé en dessous de cette cote de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs est admis sous réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut, seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la cote de la crue de référence.

6/ Rappels (en l'état actuel de la réglementation)

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement exposés au bruit de la voie ferrée Creil-Jeumont classée voie de type 1, et de la R.N. 31 classée voie de type 2 ou 3, tel que défini dans l'annexe "Nuisances sonores" sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de règlementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

- L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1/ Sont interdits

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations.
- les bâtiments agricoles nouveaux d'une superficie supérieure à 500 m2.
- les établissements hippiques.

- les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1°/ du Code de l'Urbanisme.

- le stationnement des caravanes isolées.

- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.

- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2/ Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article UA1 :

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 (et décret d'application) pour la protection de l'environnement.

- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement.

- les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés à l'article UA1 du présent règlement.

3/ Disposition particulière aux parties de la zone UA figurant sur les plans de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine"

- les dispositions figurant aux paragraphes 1 et 2 ci-avant ne s'appliquent pas et sont remplacées par :

  * Sont interdits : tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés au paragraphe 3 de l'article UA1.

4/ Sont interdits en outre, dans le secteur UArn

- les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées, dans ce secteur, par l'article UA1 ci-avant.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

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

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.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble à usage d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, par leur implantation, doivent contribuer à préserver le caractère des rues présentant un front bâti construit à l'alignement.

Dans ce but, sauf indication particulière portée au plan (marge de recul), les constructions en bord de rue doivent être édifiées à l'alignement, en particulier sur les terrains compris entre deux constructions elles-mêmes à l'alignement.

Toutefois, sous réserve qu'il n'y ait pas altération de l'harmonie générale de la rue, une implantation avec un retrait sur l'alignement peut être autorisée dans l'un des cas suivants :

* soit, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement par une clôture à dominante minérale, d'une hauteur de 1,80 m minimum, édifiée sur la totalité de la façade du terrain et doublée si besoin d'une haie vive d'essence locale ;

* soit, sans continuité visuelle sur rue, lorsque l'implantation de la construction permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants en bon état, non frappés d'alignement, et édifiés avec un retrait inférieur à 3 m par rapport à l'alignement ;

* soit, sans continuité visuelle sur rue, le long des voies nouvelles réalisées dans le cas d'une opération d'ensemble.

Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccordement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée du bâtiment projeté à l'angle de 2 rues,...) ou pour favoriser les accès aux garages.

*** Au-delà d'une profondeur de 50 m à compter de l'alignement :**

Au-delà d'une profondeur de 50 m à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée. Toutefois, l'extension des habitations existantes avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols est autorisée.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent, par leur implantation, contribuer à renforcer le caractère des rues présentant un front bâti continu. Dans ce but, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre.

Toutefois, si la largeur du terrain le justifie, les constructions peuvent ne pas joindre l'une des deux limites séparatives latérales à condition qu'une continuité visuelle soit assurée par une clôture à dominante minérale (d'une hauteur de 1,80 m minimum et doublée si besoin d'une haie vive d'essence locale) édifiée :

- soit au ras de l'alignement;
- soit dans le prolongement de la façade sur rue, pour les constructions implantées avec un retrait inférieur à 3 m par rapport à l'alignement dans les conditions définies à l'article UA 6 ci- avant.

*** Au-delà d'une profondeur de 50 m à compter de l'alignement :**

Les annexes aux constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 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, et augmentée de 3,50 m.

Toutefois, pour des constructions de petites dimensions dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon n'est pas prise en compte.

*** Sur toute la profondeur du terrain**

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) au moins égale à 3 m par rapport à ces limites.

ARTICLE UA 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 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 (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 d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé, sauf cas particulier visé au paragraphe 3 de l'article UA1 ci-avant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

*** Dans les parties de la zone UA figurant au plan de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":**

- la hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 2,00 m à l'égout du toit.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :
- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Dans le cas d'un toit à la "Mansart" le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ou afin de permettre d'harmoniser la construction à édifier avec les constructions existantes sur les terrains voisins.

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti ancien est assurée, peuvent déroger aux règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après, propres à l'architecture traditionnelle.

2/ Terrassements

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de- chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades

3.1. Matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte jaune ou flammée. Les joints en ciment gris sont interdits ; ils doivent être exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de même teinte que le matériau principal.

Les murs pignon doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin. Lorsqu'une construction nouvelle met à jour un important mur pignon d'une construction voisine, il incombe au pétitionnaire de traiter cette partie visible du mur pignon.

3.2. Baies :

Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

Les linteaux en bois placés au-dessus des ouvertures ne sont pas admis.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité.
Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les volets doivent être persiennes ou à barres, sans écharpes, et peints.

4/ Toitures

Les toits à une seule pente sont interdits. Toutefois, ils sont admis pour les annexes accolées à la construction principale ou implantées en limites séparatives (qu'elles soient accolées ou non à la construction principale).

Les croupes peuvent être autorisées lorsque la longueur du faîtage est au moins égale aux 2/3 de la longueur de la façade.

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, la pente des toitures peut être inférieure pour :
- les annexes, ou les vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative ;
- les constructions de grand volume à usage d'activités ;
- les constructions d'équipements d'intérêt général ;
- la restauration ou l'extension de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :

- soit en terre cuite (tuile plate petit moule : 80/m2 environ, ou tuile mécanique sans côte verticale apparente : 22/m2 environ présentant le même aspect que la tuile plate petit moule) d'une seule teinte ou en matériaux de teinte et d'aspect identiques ;
- soit en ardoise naturelle (30 x 20 cm environ) de pose droite, ou en matériaux de teinte et d'aspect identiques ;
- soit en tuile "de Beauvais" si le caractère et l'époque de construction du bâtiment le justifient.

Peuvent également être autorisés le zinc, le cuivre et le plomb, sur de petites surfaces. Cette obligation de matériaux ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Pour la couverture des bâtiments agricoles, sont aussi admises des plaques à base de ciment ou des tôles profilées, ces matériaux devant présenter la teinte de la tuile ou de l'ardoise. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, n'est pas admis.

Sont interdits tous débords de toiture en pignons supérieurs à l'épaisseur d'un chevron, ainsi que l'utilisation de tuiles de rives ou d'arêtiers en terre cuite.

Les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures en toiture doivent être du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis basculants dans le plan de couverture doivent être axées sur les baies ou sur les trumeaux de la façade.

5/ Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise, ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Pour toutes les annexes, y compris les abris de jardin et les boxes, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue (mais tolérées en toiture sur rue).

6/ Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect. Les murets et murs de clôtures doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions.

En bordure de rue, les clôtures doivent avoir une hauteur totale minimale de 1,80 m et être à dominante minérale afin de maintenir une continuité visuelle à l'alignement de la voie. A cet endroit, elles doivent être constituées d'un mur plein, ou d'un muret, d'une hauteur minimale de 0,60 m, surmonté d'une grille et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.

Sur les limites séparatives, les clôtures peuvent être constituées de murs pleins, de murets et ou de grillages, doublées ou non de haies vives.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue et sur les limites des emprises publiques. Dans les autres cas, elles sont admises sur les limites séparatives sous condition de ne pas comporter une hauteur de plaques dépassant 50 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

Pour les haies vives employées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres"). La plantation exclusive d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) est déconseillée.

De plus, dans le secteur UArn, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- <u>pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux</u>

  1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher hors oeuvre nette de construction, avec au minimum 1 place par logement.

- <u>pour les constructions ou installations à usage de commerce de plus de 300 m2 de surface de vente</u>

  1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente.

- <u>pour les établissements artisanaux</u>

  1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de surface hors-oeuvre nette de construction.

  A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- <u>pour les hôtels et les restaurants</u>

  1 place de stationnement par chambre ;
  1 place de stationnement par tranche de 10 m2 de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'application des règles ci-avant, toute tranche de superficie entamée nécessite 1 place de stationnement supplémentaire.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement

* Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

* Le constructeur peut également être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation prévue à l'article L 421-3 (3è à 4è alinéa) du Code de l'Urbanisme dans les conditions fixées aux articles R 332-17 à R 332-23 du dit Code.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 10 logements, des espaces communs récréatifs doivent être aménagés à raison d'un minimum de 20 m2 par tranche de 50 m2 de surface plancher affectée au logement. De plus, un plan d'aménagement paysager doit être présenté au moment du projet.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m2 de terrain.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée: "Petit guide des arbres et haies champêtres").

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

⇨ ***Caractère de la zone :***

Zone d'extension récente, construite en ordre discontinu, et accueillant principalement des opérations d'habitat groupé ou non et des équipements d'intérêt général.

** Dans la zone UD sont inclus trois secteurs particuliers :*

- UDa : *Secteur à caractère mixte d'habitat individuel et collectif, localisé sur le site "le Parc du Château".*

- UDrv : *Secteur correspondant à la zone "rouge/bleue" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.).*

- UDrn : *Secteur correspondant à la zone "bleue" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.).*

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1/ Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UD2.

2/ Toutefois sont admis sous conditions, le cas échéant :

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  * qu'elles soient liées à la réalisation des opérations admises ci-dessus;
  * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone où qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci ;
  * 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 sur les propriétés voisines. Notamment, dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection, ceux-ci doivent être entièrement situés sur la propriété foncière de l'installation.

- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle a un rapport direct avec les travaux de construction ou d'équipements sportifs ou de loisirs, sous réserve du respect des dispositions s'appliquant dans les secteurs UDrv et UDrn soumis aux risques naturels d'inondation (voir ci-après).

3/ Les parties de la zone UD figurant sur les plans de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" sont soumises aux dispositions de l'article L 123.1 (9°) du Code de l'Urbanisme.

- Les autorisations figurant aux paragraphes 1 et 2 ci-avant, exceptée celle concernant les affouillements ou exhaussements du sol, ne s'y appliquent pas et sont remplacées par:

*** Ne sont admis que :**

- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m2 et dans la limite d'un seul abri par terrain.

4/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- la réparation et l'aménagement des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration,...);

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors oeuvre nette, des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols.

5/ Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs UDrv et UDrn sont en outre soumises aux conditions suivantes, imposées par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.) en zone dite "rouge/bleue" (UDrv) ou "bleue" (UDrn) :

5.1. Dans le secteur UDrv :

- Sont autorisés tous les travaux soumis à permis de construire, ou procédure assimilée (Z.A.C., lotissement, déclaration de travaux,...), sous réserve qu'il soit procédé, au préalable, à 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 oeuvre et leur réalisation effective constatée, dans les conditions définies par le P.P.R.

5.2. Dans le secteur UDrn :

- Sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas soumises à procédure d'ensemble (permis de lotir, permis groupé, Z.A.C., P.A.Z.,...), les constructions dont la longueur transversale au flux d'écoulement des eaux est inférieure à 15 m et l'emprise au sol inférieure à 225 m2.
  L'axe principal de la construction doit être implanté, pour des constructions isolées, parallèlement au flux d'écoulement principal; dans les autres cas, il doit être défini pour assurer un bon écoulement des eaux.

Le Service de la Navigation précisera l'axe d'implantation et les dispositions constructives compatibles avec un bon écoulement des eaux.

- Sont autorisées, sous condition de la réalisation d'une étude spécifique (dans les formes définies par le P.P.R.) produite à l'appui de la demande de permis de construire :
  * les procédures de lotissement, de permis groupés, de Z.A.C...
  * les constructions de bâtiments dont la longueur transversale est supérieure à 15 m ou dont l'emprise au sol est supérieure à 225 m2.

  Cette étude technique hydraulique devra définir les mesures de protections et de constructions retenues, en justifiant de leurs opportunités tant économiques que techniques et démontrer la non aggravation du risque d'inondation. Des mesures compensatoires devront permettre de rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par ces travaux.

  Cette étude, et la réalisation des mesures compensatoires définies, seront appréciées par le Service de la Navigation lors de l'instruction de la demande, pour validation.

5.3. Dans les secteurs UDrv et UDrn :

- Les installations classées sont soumises aux conditions spéciales définies par le P.P.R.

- Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation :

  * les ouvrages hydrauliques et portuaires dans une bande de 50 m située le long des berges de l'Oise,
  * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues,...),
  * les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

- Les dispositions paragraphes 5.1. et 5.2. et des alinéas ci-avant (§ 5.3.) ne sont pas applicables aux constructions existantes. En l'absence de mesures de protection collectives, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée pour des raisons d'hygiène et de confort, dans la limite de 25 m2 de surface de plancher sous les conditions suivantes :
  * qu'elle ne constitue pas un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux;
  * que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence définie par le P.P.R.

- En cas de sinistre, la reconstruction peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

- Les nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, définie par le Plan de Prévention des Risques, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doit être réalisée de façon à ce que :
  * le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence définie par le Plan de Prévention des Risques;
  * aucun sous-sol situé en dessous de cette cote de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs est admis sous réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut, seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la cote de la crue de référence.

6/ Rappels (en l'état actuel de la réglementation) :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la voie ferrée Creil-Jeumont classée voie de type 1, de la R.N. 1031 classée voie de type 2, de la R.N. 31 classée voie de type 2 ou 3, et de la R.D. 202 classée voie de type 3, tel que défini dans l'annexe "Nuisances sonores", sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

- L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1/ Sont interdits :

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations.

- les constructions à usage exclusif de bureaux.

- les bâtiments agricoles nouveaux d'une superficie supérieure à 500 m2.

- les établissements hippiques.

- les constructions à usage de commerce de plus de 500 m2 de surface de vente.

- les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1°/ du Code de l'Urbanisme.

- le stationnement des caravanes isolées.

- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.

- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2/ Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article UD1 :

- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 (et décret d'application) pour la protection de l'environnement.

- les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation relative à la protection de l'environnement.

- les affouillements et exhaussement du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, autres que ceux autorisés à l'article UB1 du présent règlement.

3/ Sont interdits en outre, dans le secteur UDa :

- les établissements commerciaux, artisanaux et industriels.

- tous réservoirs, citernes ou cuves non enterrés.

- les constructions annexes non accolées aux bâtiments principaux.

4/ Disposition particulière aux parties de la zone UD figurant sur les plans de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine" :

- les dispositions figurant aux paragraphes 1, 2 et 3 ci-avant ne s'appliquent pas et sont remplacées par :

  * Sont interdits : tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés au paragraphe 3 de l'article UD1.

5/ Sont interdits en outre, dans les secteurs UDrv et UDrn :

- les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées, dans ces secteurs, par l'article UD1 ci-avant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct, d'une largeur minimale de 4 m, à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

Les impasses dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

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

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.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Dans le cas de lotissement ou d'opération d'ensemble à usage d'habitation nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*** <u>Dans le secteur UDa :</u>**

Non réglementé.

*** <u>Dans le reste de la zone UD (y compris les secteurs UDrv et UDrn) :</u>**

1. Terrains existants :

Non réglementé.

2. En cas de division ou de lotissement :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir :
- une superficie d'au moins 300 m2;
- une longueur de façade d'au moins 10 m, mesurée à l'alignement de la rue ou sur la limite du terrain bordée par la rue en cas de voie privée.

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

Les constructions doivent être implantées suivant le caractère de la rue :
- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

*** Au-delà d'une profondeur de 40 m à compter de l'alignement :**

Au-delà d'une profondeur de 40 m à compter de l'alignement des voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique, aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée. Toutefois, l'extension des habitations existantes avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols est autorisée.

*** Sur toute la profondeur du terrain :**

Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, lorsqu'un parti architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées sur les voies nouvelles.

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

*** Dans le secteur UDa :**

Les constructions ou parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 m.

Les constructions doivent respecter la marge de recul, figurant au plan de découpage en zones, par rapport aux espaces boisés classés.

*** Dans le reste de la zone UD (y compris les secteurs UDrv et UDrn) :**

Les constructions ou parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) au moins égale à 3 m par rapport à ces limites.

*** Dans toute la zone UD (y compris les secteurs UDa, UDrv et UDrn) :**

Sur une profondeur maximale de 30 m à partir de l'alignement ou du retrait minimal, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

Au-delà d'une profondeur de 30 m à partir de l'alignement, l'implantation des seuls bâtiments annexes est autorisée.

Les annexes aux constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 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, et augmentée de 3,50 m.

Toutefois, pour des constructions de petites dimensions dont le pignon jouxte la limite sur une longueur inférieure à 6 m, la pointe du pignon n'est pas prise en compte.

Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées s'il s'agit d'une opération d'ensemble à usage d'habitation. Dans ce cas, les règles prévues à l'article UD8 s'appliquent aux constructions les unes par rapport aux autres sans pouvoir s'imposer aux limites du terrain supportant l'opération.

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 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 (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 d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

*** Dans le secteur UDa :**

Pour les habitations individuelles groupées ou collectives, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

Pour les habitations isolées, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 % (30 % pour l'habitation + 10 % pour les annexes) de la surface totale du terrain.

*** Dans le reste de la zone UD (y compris les secteurs UDrv et UDrn) :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (y compris les abris de jardin) ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 50% dans le cas d'implantation de commerces, de bureaux, de services et d'activités autorisées.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

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

La hauteur des bâtiments collectifs devra être en harmonie avec celle du château.

*** Dans les parties de la zone UD figurant au plan de découpage en zones comme "terrains cultivés à protéger en zone urbaine":**

- la hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 2,00 m à l'égout du toit.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :
- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.
Dans le cas d'un toit à la "Mansart" le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ou afin de permettre d'harmoniser la construction à édifier avec les constructions existantes sur les terrains voisins.

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti existant est assurée, peuvent déroger aux règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après, propres à l'architecture traditionnelle.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades :

3.1. Matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte jaune ou flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de même teinte que le matériau principal.

L'exhaussement des sous-sols semi-enterrés est limité à 0,75 m au-dessus du terrain naturel avant travaux. Toutefois, en cas d'extension, cette hauteur maximale de 0,75 m peut être dépassée dans la limite de la hauteur de la dalle du rez-de-chaussée des constructions existantes.

3.2. Baies :

Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité.
Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les volets doivent être persiennés ou à barres, sans écharpes, et peints.

4/ Toitures :

Les toits à une seule pente sont interdits. Toutefois, ils sont admis pour les annexes accolées à la construction principale ou implantées en limites séparatives (qu'elles soient accolées ou non à la construction principale).

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, la pente des toitures peut être inférieure pour :
- les annexes, ou les vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative;
- les constructions de grand volume à usage d'activités;
- les constructions d'équipements d'intérêt général;
- la restauration ou l'extension de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :
- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle (en pose droite), ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;

Peuvent également être autorisés le zinc, le cuivre et le plomb, sur de petites surfaces.
Cette obligation de matériaux ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Pour la couverture des bâtiments agricoles, sont aussi admises des plaques à base de ciment ou des tôles profilées, ces matériaux devant présenter la teinte de la tuile ou de l'ardoise. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, n'est pas admis.

Les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures en toiture doivent être, de préférence, du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculants dans le plan de couverture et de préférence axés sur les baies ou sur les trumeaux de la façade.

5/ Annexes :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Pour toutes les annexes, y compris les abris de jardin et les boxes, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe accolé. Toutefois, sur un terrain en pente, on utilisera le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue (mais tolérées en toiture sur rue).

6/ <u>Clôtures :</u>

**** Dans le secteur UDa :***

Les clôtures éventuelles doivent être constituées d'un grillage de 0,80 m de hauteur accompagné d'une haie.

Les portails et portillons doivent avoir une hauteur uniforme de 1,20 m.

**** Dans le reste de la zone UD (y compris les secteurs UDrv et UDrn) :***

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec les façades des constructions.

Elles peuvent être constituées de murets d'une hauteur limitée à 0,50 m et surmontés ou non d'un barreaudage ou d'un grillage, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue et sur les limites des emprises publiques. Dans les autres cas, elles sont admises sur les limites séparatives, sous condition de ne pas comporter une hauteur de plaques dépassant 50 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

Pour les haies vives employées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres"). La plantation exclusive d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) est déconseillée.

De plus, dans les secteurs UDrv et UDrn, les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété :

- pour les constructions à usage d'habitation et de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher hors oeuvre nette de construction, avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions ou installations à usage de commerce de plus de 300 m2 de surface de vente :

1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente.

- pour les établissements artisanaux :

1 place stationnement par tranche de 100 m2 de surface plancher de construction.
A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

- pour les hôtels et les restaurants :

1 place de stationnement par chambre ;
1 place stationnement par tranche de 10 m2 de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'application des règles ci-avant, toute tranche de superficie entamée nécessite 1 place de stationnement supplémentaire.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 10 logements, des espaces communs récréatifs doivent être aménagés à raison d'un minimum de 20 m2 par tranche de 50 m2 de surface de plancher affectée au logement. De plus, un plan d'aménagement paysager doit être présenté au moment du projet.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m2 de terrain.

Les dépôts de matériaux doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres").

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour les habitations individuelles, le C.O.S. est fixé à **0,40**.

Le C.O.S. peut être porté à **0,50** si une partie des constructions est affectée à un usage commercial ou de bureau, ou d'activités autorisées.

Pour les autres constructions autorisées, le C.O.S. est fixé à **0,50**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics, notamment les bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, ainsi qu'aux constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

Lorsque la reconstruction en cas de sinistre est autorisée, le C.O.S. applicable est celui permettant la réalisation d'une surface de plancher hors oeuvre équivalente à celle du bâtiment détruit.

Lorsque l'application du C.O.S. ne permet pas, pour une construction existante à usage d'habitation, un agrandissement conduisant à une amélioration nécessaire des conditions d'hygiène et de confort des locaux, sans avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements, cet agrandissement, y compris les vérandas, est néanmoins autorisé dans la limite de 15 m2 par logement. Cet agrandissement ne sera accordé qu'une seule fois.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UHrn

⇨ ***Caractère de la zone :***

Zone urbaine réservée aux équipements sportifs et de loisirs.

La zone UHrn est entièrement soumise aux contraintes de la zone "bleue" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.).

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

ARTICLE UHrn 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les équipements à usage de sports ou de loisirs, et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.
- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements autorisés.
- 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 résultant des risques naturels d'inondation (voir ci-après).

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé)

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration,...).

3/ Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UHrn sont en outre soumises aux conditions suivantes, imposées par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.) en zone dite "bleue"

- Sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas soumises à procédure d'ensemble (permis de lotir, permis groupé, Z.A.C., P.A.Z., ...), les constructions dont la longueur transversale au flux d'écoulement des eaux est inférieure à 15 m et l'emprise au sol inférieure à 225 m2.
  L'axe principal de la construction doit être implanté, pour des constructions isolées, parallèlement au flux d'écoulement principal; dans les autres cas, il doit être défini pour assurer un bon écoulement des eaux. Le Service de la Navigation précisera l'axe d'implantation et les dispositions constructives compatibles avec un bon écoulement des eaux.
- Sont autorisées, sous condition de la réalisation d'une étude spécifique (dans les formes définies par le P.P.R.) produite à l'appui de la demande de permis de construire :
  * les procédures de lotissement, de permis groupés, de ZAC…
  * les constructions de bâtiments dont la longueur transversale est supérieure à 15 m ou dont l'emprise au sol est supérieure à 225 m2

Cette étude technique hydraulique devra définir les mesures de protections et de constructions retenues, en justifiant de leurs opportunités tant économiques que techniques et démontrer la non aggravation du risque d'inondation. Des mesures compensatoires devront permettre de rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par ces travaux.
Cette étude, et la réalisation des mesures compensatoires définies, seront appréciées par le Service de la Navigation lors de l'instruction de la demande, pour validation.

- Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation :
  * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues,...),
  * les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

- Les nouvelles constructions doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, définie par le Plan de Prévention des Risques, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions doit être réalisée de façon à ce que :
  * le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence définie par le Plan de Prévention des Risques;
  * aucun sous-sol situé en dessous de cette cote de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs est admis sous réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut, seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la cote de la crue de référence.

4/ Rappels (en l'état actuel de la réglementation)

– Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la voie ferrée Creil-Jeumont classée voie de type 1, tel que défini dans l'annexe "Nuisances sonores", sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de règlementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

– L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

– Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UHrn 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits**

- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article UHrn1.

Sont notamment interdits, les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées par l'article UHrn1 ci-avant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UHrn 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

ARTICLE UHrn 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

ARTICLE UHrn 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UHrn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UHrn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance (M) des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 m.

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

Une distance de 10 m minimum est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UHrn 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UHrn 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UHrn 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

2/ Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.
De plus, elles ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UHrn 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UHrn 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

Les marges d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies en respectant les prescriptions du Code Civil.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m2. Si la surface de ces parcs excède 2000m2, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres").

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UHrn 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UHrn 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

⇨ ***Caractère de la zone :***

Zone urbaine à vocation d'activités industrielles.

* *La zone UI est composée de deux secteurs:*

- ***UIrv*** *: Secteur correspondant à la zone "rouge/bleue" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P. P. R.).*

- ***UIrn****: Secteur correspondant à la zone "bleue" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.).*

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

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les installations classées, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition 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 sur les propriétés voisines. Notamment, dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection, le périmètre de risque Z1 doit être entièrement situé sur la propriété foncière de l'installation,

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôts, pouvant comprendre une partie à usage commercial sous condition que celle-ci constitue une activité accessoire de l'activité principale et que sa surface de vente soit inférieure à 1.000 m2, à l'exclusion de la vente alimentaire.

- les constructions à usage de services, pouvant comprendre une partie à usage commercial, sous condition que celle-ci constitue une activité complémentaire de l'activité principale et que sa surface de vente soit inférieure à 1.000 m2, à l'exclusion de la vente alimentaire et des hôtels et des restaurants.

- les constructions à usage de négoce technique professionnel, nécessaires aux besoins de diverses activités.

- les constructions à usage de bureaux.

- les centres de recherche et développement liés aux activités présentes.

- les équipements collectifs dont la présence améliore les conditions de vie des personnes exerçant leur activité dans la zone, notamment les restaurants inter-entreprises.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou équipements autorisés. Dans le cas de logements liés à des activités, les locaux d'habitation doivent être intégrés dans le volume des constructions à usage d'activités.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement ayant un rapport direct avec les travaux de construction, sous réserve des dispositions s'appliquant aux secteurs Uirv et Uirn soumis aux risques naturels d'inondation (voir ci-après).

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé)

- la réparation et l'aménagement des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration,...);
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors oeuvre nette, des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols.

3/ Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs Uirv et Uirn sont en outre soumises aux conditions suivantes, imposées par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.) en zone dite "rouge/bleue" (Ulrv) ou "bleue" (Ulrn) :

3.1. Dans le secteur Ulrv :

- Sont autorisés tous les travaux soumis à permis de construire, ou procédure assimilée (Z.A.C., lotissement, déclaration de travaux,...), sous réserve qu'il soit procédé, au préalable, à 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 oeuvre et leur réalisation effective constatée, dans les conditions définies par le P.P.R.

3.2. Dans le secteur Ulrn:

- Sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas soumises à procédure d'ensemble (permis de lotir, permis groupé, Z.A.C., P.A.Z., ...), les constructions dont la longueur transversale au flux d'écoulement des eaux est inférieure à 15 m et l'emprise au sol inférieure à 225 m2.

  L'axe principal de la construction doit être implanté, pour des constructions isolées, parallèlement au flux d'écoulement principal; dans les autres cas, il doit être défini pour assurer un bon écoulement des eaux. Le Service de la Navigation précisera l'axe d'implantation et les dispositions constructives compatibles avec un bon écoulement des eaux.

- Sont autorisées, sous condition de la réalisation d'une étude spécifique (dans les formes définies par le P.P.R.) produite à l'appui de la demande de permis de construire :
  * les procédures de lotissement, de permis groupés, de Z.A.C...
  * les constructions de bâtiments dont la longueur transversale est supérieure à 15 m ou dont l'emprise au sol est supérieure à 225 m2

Cette étude technique hydraulique devra définir les mesures de protections et de constructions retenues, en justifiant de leurs opportunités tant économiques que techniques et démontrer la non aggravation du risque d'inondation. Des mesures compensatoires devront permettre de rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par ces travaux.

Cette étude, et la réalisation des mesures compensatoires définies, seront appréciées par le Service de la Navigation lors de l'instruction de la demande, pour validation.

3.3. Dans les secteurs UIrv et UIrn :

- Les installations classées sont soumises aux conditions spéciales définies par le P.P.R.
- Les clôtures de doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.
- Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation :

  * les ouvrages hydrauliques et portuaires dans une bande de 50 m située le long des berges de l'Oise,

  * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, portes de crues…),

  * les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

- Les dispositions des paragraphes 4.1 et 4.2 et des alinéas ci-avant (§ 4.3) ne sont pas applicables aux constructions existantes. En l'absence de mesures de protection collectives, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée pour des raisons d'hygiène et de confort, dans la limite de 25 m² de surface de plancher sous les conditions suivantes :

  * qu'elle ne constitue pas un obstacle supplémentaires à l'écoulement des eaux ;

  * que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence définie par le P.P.R.

- En cas de sinistre, la reconstruction peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.
- Les nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, définie par le Plan de Prévention des Risques, soit la plus faible possible. Les plancher et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.
- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doit être réalisée de façon à ce que :

  * le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence définie par le Plan de Prévention des Risques ;

  * aucune sous-sol situé en dessous de cette cote de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs est admis sous réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut, seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la cote de la crue de référence.

4/ Rappels (en l'état actuel de la réglementation) :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la voie ferrée Creil-Jeumont classée voie de type 1, de la R.N. 31 classée voie de type 2 ou 3, tel que défini dans l'annexe "Nuisances sonores", sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

- L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article UI1.

Sont notamment interdits, dans les secteurs UIrv et UIrn, les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées, dans ces secteurs, par l'article UI1 ci-avant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur une voie publique de 10 m sur une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau (canalisation, caniveau, fossé,...).

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, ce retrait peut être réduit à 5 m pour les postes de gardien et pour les constructions à usage de bureau.

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations et les dépôts doivent être implantés avec une marge minimale (M) de 6 m par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, cette marge est réduite à la demi-hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 3 m, pour les postes de gardien et pour les constructions à usage de bureau.

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

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions d'équipements à caractère d'intérêt général.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue :

La hauteur de toute construction est limitée à 13 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à caractère d'intérêt général.

2/ Dispositions générales :

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :
- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.

- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé, de façon ponctuelle, pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt de la zone.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné. Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

2/ Terrassements

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

3/ Façades

Lorsqu'il est fait appel à des panneaux de couleur pour revêtir les murs extérieurs, les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies; il en est de même pour les couvertures des constructions et pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

La couleur des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture. De même, toutes les constructions à caractère précaire, ou réalisées avec des matériaux de récupération, sont proscrites.

4/ Toitures

Les matériaux utilisés en toiture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

5/ Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect.

Sauf dispositions légales ou règlementaires particulières à certaines activités, les clôtures, si elles sont prévues, ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,00 m.
Elles doivent être constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage, ou être à claire- voie.
Les claires voies doivent être composées d'un mur bahut ne dépassant pas une hauteur de 0,50 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, en façade et sur les limites des emprises publiques. Elles sont admises sur les seules limites séparatives sous la condition que leur aspect soit compatible avec le milieu

environnant.

Pour les haies vives employées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres").

La plantation exclusive d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) est déconseillée.

***De plus, dans les secteurs UIrv et UIrn**,* les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété

- pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher de construction.

- pour les autres établissements :

1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires à l'approvisionnement des établissements.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'application des règles ci-avant, toute tranche de superficie entamée nécessite 1 place de stationnement supplémentaire.

Les extensions d'établissements industriels ou commerciaux existants ne peuvent être autorisées qu'à condition que soient réalisées, dans le cas où ces établissements ne disposeraient pas du nombre de places exigées pour l'ensemble des bâtiments, les places de stationnement nécessaires pour une surface double de celle des extensions projetées.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE UI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les marges d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées

d'arbres ou de haies en respectant les prescriptions du Code Civil.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m2. Si la surface de ces parcs excède 2000 m2 ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres").

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pour les établissements à usage d'activités industrielles ou commerciales, le volume bâti ne doit pas dépasser **6 m3/m2** de surface de terrain au-dessus du sol.

Pour les autres constructions autorisées, le C.O.S. est fixé à **0,50**.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

Lorsque la reconstruction en cas de sinistre est autorisée, le C.O.S. applicable est celui permettant la réalisation d'une surface de plancher équivalente à celle du bâtiment détruit.

ARTICLE UI 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABES A LA ZONE UIe

☞ **Caractère de la zone :**

Zone urbaine à vocation d'activités tertiaires, industrielles et d'innovation technologique s'inscrivant dans une opération d'ensemble mise en œuvre dans le cadre d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une ZAC.

La zone UIe est composée de deux secteurs particuliers :

- UIerv : secteur correspondant à la zone « rouge/bleue » du PPR
- UIern : secteur correspondant à la zone « bleue » du PPR

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

ARTICLE UIe 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1) Ne sont admises que les occupations et utilisations ci-après:

- Les constructions à usage de bureaux

- Les centres de recherches et développement liés aux activités présentes,

- Les équipements collectifs dont la présence améliore les conditions de vie des personnes exerçant leur activité dans la zone, notamment les restaurants inter-entreprises,

- Les installations classées, dans la mesure où elles satisfont la règlementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels sur les propriétés voisines. Notamment dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection, le périmètre de risque Z1 doit être entièrement situé sur la propriété foncière de l'installation,

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôts,

- Les constructions à usage de services,

- Les constructions à usage de négoce technique professionnel, nécessaire aux besoins de diverses activités,

- Les installations nécessaires à l'exercice d'une activité industrielle ou de recherche

- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou équipements autorisés,

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement ayant un rapport direct avec les travaux de construction, sous réserve du respect des dispositions s'appliquant dans les secteurs UDrv et UDrn soumis aux risques naturels d'inondation (voir ci-après).

2) <u>En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement pu d'espace boisé classé):</u>

- La réparation et l'aménagement des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du POS,

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement de la zone (garage à vélo…) et notamment des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration…) en dehors et à l'intérieur des périmètres constructibles correspondant à une opération d'ensemble,

- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette, des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du POS.

3) <u>Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs Ulerv et Ulern sont en outre soumises aux conditions suivantes, imposées par le PPR en zone dite « rouge/bleue » (Ulerv) ou « bleue » (Ulern)</u> :

3.1 <u>Dans le secteur Ulerv</u> :

- Sont autorisés tous les travaux soumis à permis de construire, ou procédure assimilée (ZAC, lotissement, déclaration de travaux…), sous réserve qu'il soit procédé, au préalable, à 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 PPR.

3.2 <u>Dans le secteur Ulern</u> :

- Sont autorisées, sous réserve qu'elles ne soient pas soumises à procédure d'ensemble (permis de lotir, permis groupé, ZAC, PAZ…), les constructions dont la longueur transversale au flux d'écoulement des eaux est inférieure à 15m et l'emprise au sol inférieure à 225m².
  L'axe principal de la construction doit être implanté, pour des constructions isolées, parallèlement au flux d'écoulement principal ; dans les autres cas, il doit être défini pour assurer un bon écoulement des eaux. Le Service de la Navigation précisera l'axe d'implantation et les dispositions constructives compatibles avec un bon écoulement des eaux.

- Sont autorisées, sous condition de la réalisation d'une étude spécifique (dans les formes définies par le PPR) produite à l'appui de la demande de permis de construire :

    - Les procédures de lotissement, de permis groupés, de ZAC…

    - Les constructions de bâtiments dont la longueur transversale est supérieure à 15m ou dont l'emprise au sol est supérieure à 225m²

Cette étude hydraulique devra définir les mesures de protections et de constructions retenues, en justifiant de leurs opportunités tant économiques que techniques et démontrer la non aggravation du risque d'inondation.
Des mesures compensatoires devront permettre de rétablir le volume des champs d'expansion des crues, amputé par ces travaux. Cette étude, et la réalisation des mesures compensatoires définies, seront appréciées par le Service de la Navigation lors de l'instruction de la demande, pour validation.

3.3 <u>Dans les secteurs Ulerv et Ulern</u> :

- Les installations classées sont soumises aux conditions spéciales définies par le PPR

- Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux

- Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation :

    - Les ouvrages hydrauliques et portuaires dans une bande de 50m située le long des berges de l'Oise

    - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues…)

    - Les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

- Les dispositions paragraphes 4.1 et 4.2 et des alinéas ci-avant ne sont pas applicables aux constructions existantes. En l'absence de mesures de protection collectives, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée pour des raisons d'hygiène et de confort, dans la limite de 25m² de surface de plancher sous les conditions suivantes :

    - Qu'elle ne constitue pas un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux

    - Que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence définie par le PPR

- En cas de sinistre, la reconstruction peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

- Les nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de crue de référence, définie par le PPR, soit la plus faible possible.

  Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doit être réalisée de façon à ce que :

  - Le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile(activités) soit édifié à une côte supérieure à la côte de crue de référence définie par le PPR.

  - Aucun sous-sol situé en dessous de cette côte de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs est admis sous réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut, seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la côte de la crue de référence.

4/ <u>Rappels (en l'état actuel de la réglementation)</u> :

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la voie ferrée Creil-Jeumont classée voie de type 1, de la RN31 classée voie de type 2 ou 3, tel que défini dans l'annexe « Nuisances sonores », sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément à des dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

- L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UIe 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1/ <u>Sont interdits</u> :

- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article UIe1.
- Sont notamment interdits, dans les secteurs UIerv et UIern, les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées, dans ces secteurs, par l'article UIe1 ci-avant.

<u>SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</u>

ARTICLE UIe 3 – ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

ARTICLE Ule 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article L421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau d'eau potable.

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

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code la Santé Publique.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau (canalisation, caniveau, fossé,…).

Dans le cas d'opération d'ensemble nécessitant la réalisation ou le réaménagement de voie(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE Ule 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE Ule 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10m par rapport à l'alignement donnant sur le chemin public dit « des usines ».

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent s'implanter au sein des périmètres constructibles définis graphiquement sur le plan de zonage et donnant sur les voies privées communes de desserte de l'opération d'ensemble.

En outre, des saillies telles que balcons, escaliers, auvents ou avancées de façade (pour marquer une entrée par exemple) peuvent se développer au-delà du périmètre constructible délimité.

Des retraits de façade par rapport aux limites des périmètres constructibles sont autorisés.

Dans l'ensemble de la zone, les installations peuvent s'implanter avec un recul de 1,50m minimum par rapport à la limite parcellaire parallèle à la voie.

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

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées, au sein des périmètres constructibles reportés au plan de zonage, suivant une marge (M) de recul par rapport aux limites de propriété, au moins égale au quart de la hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 1,5m. Les installations doivent être implantées à un minimum de 1,5m de recul de la limite séparative».

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

Une distance (D) au moins égale à 3m est imposée entre deux constructions non contigües, hors éléments techniques. La règle du présent article s'applique aux constructions d'une même unité foncière, les unes par rapport aux autres sans pouvoir s'imposer aux limites du terrain supportant l'opération. Cette règle ne s'applique pas aux installations.

ARTICLE Ule 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale à l'intérieur d'un périmètre constructible.

ARTICLE Ule 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ <u>Hauteur absolue</u> :

La hauteur de toute construction est limitée à 14,50m au faîtage ou à l'acrotère.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à caractère d'intérêt général.

2/ P<u>our toute la zone Ule sauf les secteurs Ulerv et Ulern</u> :

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :
- La base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse
- Le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé, de façon ponctuelle, pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

<u>3/ Pour les sous-secteurs Ulerv et Ulern :</u>

La hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction à partir du niveau de la plateforme finie conformément aux prescriptions du PPRi.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé, de façon ponctuelle, pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Les panneaux solaires sont autorisés.

ARTICLE Ule 11 – ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les constructions doivent respecter une harmonie générale.

Dans le cas d'une construction innovante, de conception architecturale intéressante, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs, et dans le traitement des toitures est autorisée.

Les marges de recul des constructions par rapport aux limites de propriété recevront un traitement minéral ou végétal soigné conforme au caractère paysager du secteur.

2/ Façades et toitures :

Compte tenu du plan de composition de l'opération d'aménagement d'ensemble, les pignons devront recevoir un traitement soigné en harmonie avec les façades principales des bâtiments.

Les façades pourront être réalisées en enduit, en matériaux de bardage (bois ou métal), en aluminium, en pierre agrafée, ou en béton architectonique.

Tous les bâtiments seront traités avec des toitures soit plates soit à deux pans.

Est interdit en parement extérieur l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings…

3/ Clôtures :

L'édification de clôtures est autorisée pour celles longeant les voies publiques avec un recul de 50cm par rapport à la limite parcellaire pour permettre l'implantation d'une haie libre sur l'interface public-privé. Les clôtures séparatives entre propriétés privées sont autorisées en limite de propriété.

Les clôtures devront être en maille rigide de couleur verte (RAL 6005 ou 6009), d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2,20m. L'édification de mur de clôtures est autorisée ponctuellement sur une hauteur comprise entre 1,80m et 2,20m pour isoler les cours de réception et de stockage des matériaux.
L'édification de clôtures ne doit pas s'opposer au libre écoulement de l'eau en cas de crue.

Les clôtures en maille rigide seront doublées de haies vives de la même hauteur que la clôture et comporteront au moins trois espèces végétales dont 30% au moins d'espèces résistantes.

ARTICLE Ule 12 – STATIONNEMENT

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

Dans l'hypothèse d'un permis de construire portant sur une opération dont les constructions

relèvent de destinations différentes, selon les catégories fixées par le présent article, la règle de stationnement à appliquer est celle relative à la destination dominante de l'opération.

Dans le cadre de l'opération d'ensemble, il est exigé la réalisation par l'aménageur, le lotisseur ou le pétitionnaire d'un permis groupé, d'au moins :

- Pour les constructions à usage de services ou de bureaux :
    - Une place de stationnement par tranche de 30m² de plancher hors œuvre nette de construction réalisée,
- Pour les constructions à usage de laboratoires technologiques et d'ateliers :
    - Une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette,
- Pour les constructions à usages d'entrepôts :
    - Une place de stationnement par tranche de 80m² de plancher hors œuvre nette,
- Pour les constructions à usage d'activités industrielles ou pré-industrielles :
    - Une place de stationnement par tranche de 100m² de plancher hors œuvre nette.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'application des règles ci-avant, toute tranche de superficie entamée nécessite une place de stationnement supplémentaire.

ARTICLE Ule 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces non construites doivent faire l'objet d'un traitement paysagé (engazonnement, plantations). Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de parking. Elles doivent être agrémentées de massifs d'arbustes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ule 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

⇨ ***Caractère de la zone :***

La zone UY est la zone d'activité spécialisée affectée au service public ferroviaire.

Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, c'est à dire sur Venette, les plates-formes des voies ferrées,

** Dans la zone UY est inclus un secteur particulier :*

***- UYrv** : Ce secteur est soumis aux contraintes de la zone "rouge/bleue" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P. P.R.),*

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- pour la S.N.C.F., les constructions de toute nature, installations classées ou non, et dépôts nécessaires au maintien et au développement des services "voyageurs" et "marchandises".
- pour les clients de la S.N.C.F., que celle-ci autorise à occuper son domaine, les constructions, installations classées ou non, et dépôts admis dans les zones de type industriel, sous réserve des dispositions de protection de l'environnement.
- la construction des équipements d'infrastructure du chemin de fer, de voirie et de réseaux divers, ainsi que tous les ouvrages et installations qui leur sont liés ou nécessaires à la desserte des établissements autorisés.
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique ou commercial des établissements autorisés.
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés.
- les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions s'appliquant dans le sous-secteur UYrv soumis aux risques naturels d'inondation (voir ci-après).

2/ Les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur UYrv sont en outre soumises aux conditions suivantes, imposées par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.) en zone dite "rouge/bleue":

- Tous les travaux soumis à permis de construire, ou procédure assimilée (déclaration de travaux,...) ne peuvent être autorisés que sous réserve qu'il soit procédé, au préalable, à 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 oeuvre et leur réalisation effective constatée, dans les conditions définies par le P.P.R.
- Les installations classées sont soumises aux conditions spéciales définies par le P.P.R.

– Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

– Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation :

* les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues,...);

* les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

– En cas de sinistre, la reconstruction peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

– Les nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, définie par le Plan de Prévention des Risques, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

– Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doit être réalisée de façon à ce que :

* le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence définie par le Plan de Prévention des Risques;

* aucun sous-sol situé en dessous de cette cote de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs est admis sous réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut, seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la cote de la crue de référence.

3/ Rappels (en l'état actuel de la réglementation)

– L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

– Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits**

- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article UY 1.

Sont notamment interdits, dans le secteur UYrv, les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées, dans ce secteur, par l'article UY1 ci-avant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

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

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.
Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

ARTICLE UY 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins un mètre par rapport à cet alignement.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec un retrait d'au moins un mètre par rapport à ces limites.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE 3

Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA (secteur 1NAh)

Caractère de la zone :
Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future, principalement sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, constructions groupées, Z.A.C.,….).

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipement du secteur qui le concerne.

- La zone 1NA est composée des trois secteurs suivants :

  - **1NAh** : Secteur à vocation d'habitation

  - **1 NAe** : Secteur réservé à l'implantation d'activités légères non nuisantes, de bureaux et de certains commerces spécialisés.

    - Dans le secteur 1NAe est inclus un sous-secteur particulier :

      1NAerv : Sous-secteur soumis aux contraintes de la zone « rouge-bleue » du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPR).

  - **1NAa : Secteur de plan de masse du Parc d'activités du Bois de Plaisance**

    - Le secteur de plan de masse 1NAa est découpé en quatre sous-secteurs et deux sous-secteurs :

      Se reporter au chapitre 3 ci-après pour connaître le détail de ces sous-secteurs.

*Le présent Chapitre I ne concerne que le règlement du secteur d'habitation **1NAh***

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

ARTICLE (1NAh) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1/ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après

- les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non, à usage d'habitation, y compris les annexes qui leur sont liées, à condition que chaque opération :

  * conduise à la réalisation d'au moins 6 logements. Toutefois, cette prescription ne s'applique pas pour la dernière tranche réalisée ;
  * ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur, notamment que la voirie et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur ;

* s'intègre dans un schéma d'ensemble du secteur concerné, lorsqu'il en existe un.

- les opérations admises ci-dessus peuvent comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerces ou de services, ainsi que des équipements publics.

- les constructions d'équipements à caractère d'intérêt général, compatibles avec la vocation générale du secteur.

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la règlementation en vigueur les concernant et à condition :

  * qu'elles soient liées à la réalisation des opérations admises ci-dessus ;
  * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci ;
  * 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 sur les propriétés voisines. Notamment, dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection, ceux-ci doivent être entièrement situés sur la propriété foncière de l'installation.

- 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.

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé)

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration,...).

3/ Rappels (en l'état actuel de la réglementation)

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la voie ferrée Creil-Jeumont classée voie de type 1, et de la R.N. 31 classée voie de type 2 ou 3, tel que défini dans l'annexe "Nuisances sonores", sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de règlementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.

ARTICLE (1NAh) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (1NAh)1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAh) 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.1 11-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

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

Les parties de voie en impasse doivent avoir une longueur inférieure à 80 m, et présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE (1NAh) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

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

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.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE (1NAh) 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir :

- une superficie d'au moins 300 m2;
- une longueur de façade, mesurée à l'alignement de la voie, d'au moins 5 m.

ARTICLE (1NAh) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées suivant le caractère de la rue :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait (R) d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations, lorsqu'un parti d'aménagement ou architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées sur les voies nouvelles.

ARTICLE (1NAh) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 m.

Dans le cas de lotissement ou d'ensemble d'habitations, lorsqu'un parti d'aménagement ou architectural le justifie, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées.

ARTICLE (1NAh) 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 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 (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 d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE (1NAh) 9 -EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE (1NAh) 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un seul niveau.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

2/ Dispositions générales :

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :
- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Dans le cas d'un toit à la "Mansart" le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ou afin de permettre d'harmoniser la construction à édifier avec les constructions existantes sur les terrains voisins.

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de

constructions) à réaliser.

ARTICLE (1NAh) 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti ancien est assurée, peuvent déroger aux règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après, propres à l'architecture traditionnelle.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez de chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades

3.1. Matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte jaune ou flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de même teinte que le matériau principal.

L'exhaussement des sous-sols semi-enterrés est limité à 0,75 m au-dessus du terrain naturel avant travaux.

3.2. Baies :

Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité.
Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les volets doivent être persiennés ou à barres, sans écharpes, et peints.

4/ Toitures

Les toits à une seule pente sont interdits. Toutefois, ils sont admis pour les annexes accolées à la construction principale ou implantées en limites séparatives (qu'elles soient accolées ou non à la construction principale).

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, la pente des toitures peut être inférieure pour :
- les annexes, ou les vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative ;
- les constructions de grand volume à usage d'activités ;
- les constructions d'équipements d'intérêt général.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :
- soit en terre cuite, ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle (en pose droite), ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires.

Peuvent également être autorisés le zinc, le cuivre et le plomb, sur de petites surfaces. Cette obligation de matériaux ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures en toiture doivent être, de préférence, du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculants dans le plan de couverture et de préférence axés sur les baies ou sur les trumeaux de la façade.

5/ Annexes

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (teinte bois, ardoise ou rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Pour toutes les annexes, y compris les abris de jardin et les boxes, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

Les garages doivent être placés de préférence en rez-de-chaussée du bâtiment principal ou en annexe accolé. Toutefois, sur un terrain en pente, on utilisera le décalage des niveaux en évitant les rampes trop prononcées ou trop longues.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue (mais tolérées en toiture sur rue).

6/ Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec les façades des constructions.

Elles peuvent être constituées de murets d'une hauteur limitée à 0,50 m et surmontés ou non d'un barreaudage ou d'un grillage, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue et sur les limites des emprises publiques. Dans les autres cas, elles sont admises sur les limites séparatives, sous condition de ne pas comporter une hauteur de plaques dépassant 50 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

Pour les haies vives employées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres"). La plantation exclusive d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) est déconseillée.

ARTICLE (1NAh) 12 -STATIONNEMENT

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

En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété

- pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux:

1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher hors oeuvre nette de construction, avec au minimum 2 places par logement.

- pour les constructions ou installations à usage de commerce :

1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente.

- pour les constructions à usage d'activités autorisées

1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de surface de plancher de construction.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs.

- pour les hôtels et les restaurants

1 place de stationnement par chambre ;
1 place stationnement par tranche de 10 m2 de surface de restaurant.

Pour l'application des règles ci-avant, toute tranche de superficie entamée nécessite 1 place de stationnement supplémentaire.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE (1NAh) 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants sera exigé au moment du projet.

Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements, des espaces communs

récréatifs doivent être aménagés à raison d'un minimum de 20 m2 par tranche de 50 m2 de surface de affectée au logement. De plus, un plan d'aménagement paysager doit être présenté au moment du projet.

Tout lotissement ou ensemble d'habitations intéressant une superficie au moins égale à 2 hectares, doit comporter un espace planté commun d'au moins 3000 m2 ouvert sur l'espace public.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m2.
Si la surface de ces parcs excède 2000 m2, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres").

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAh) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,50.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions d'équipements publics, notamment les bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, ainsi qu'aux constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

ARTICLE (1NAh) 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 NA (secteur 1NAe)

Caractère de la zone :
Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future, principalement sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, constructions groupées, Z.A.C.,….).

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipement du secteur qui le concerne.

- La zone 1NA est composée des trois secteurs suivants :

  - **1NAh** : Secteur à vocation d'habitation

  - **1 NAe** : Secteur réservé à l'implantation d'activités légères non nuisantes, de bureaux et de certains commerces spécialisés.

    - Dans le secteur 1NAe est inclus un sous-secteur particulier :

      1NAerv : Sous-secteur soumis aux contraintes de la zone « rouge-bleue » du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPR).

  - **1NAa : Secteur de plan de masse du Parc d'activités du Bois de Plaisance**

    - Le secteur de plan de masse 1NAa est découpé en quatre sous-secteurs et deux sous-secteurs :

      Se reporter au chapitre 3 ci-après pour connaître le détail de ces sous-secteurs.

Le présent Chapitre II ne concerne que le règlement du secteur d'activités 1NAe

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

ARTICLE (1NAe) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1/ Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, dans le cadre d'une opération d'ensemble, ou individuellement sous condition de pas mettre en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur concerné par le projet (notamment que la voirie et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur) :

- les installations classées, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition 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 sur les propriétés voisines.

  Notamment, dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection, le périmètre de risque Z1 doit être entièrement situé sur la propriété foncière de l'installation.

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles.

- les constructions et installations à usage d'activités légères ou artisanales, pouvant comprendre une partie à usage commercial sous condition que celle-ci constitue une activité accessoire de l'activité principale et que sa surface de vente soit inférieure à 1.000 m2, à l'exclusion de la vente alimentaire.

- les constructions à usage d'ateliers de réparation et de vente automobile.

- les constructions à usage de négoce technique professionnel, nécessaires aux besoins de diverses activités légères et agricoles.

- les constructions à usage de services, pouvant comprendre une partie à usage commercial, sous condition que celle-ci constitue une activité complémentaire de l'activité principale et que sa surface de vente soit inférieure à 1.000 m2, à l'exclusion de la vente alimentaire et des hôtels et des restaurants.

- les constructions à usage de bureaux.

- les centres de recherche et développement liés aux activités présentes.

- les équipements collectifs dont la présence améliore les conditions de vie des personnes exerçant leur activité dans la zone, notamment les restaurants inter-entreprises.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou équipements autorisés. Dans le cas de logements liés à des activités, les locaux d'habitation doivent être intégrés dans le volume des constructions à usage d'activités.

- 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 des dispositions résultant de l'application du P.P.R. (voir ci- après).

- l'extension des habitations existantes limitée à 20 m2 de surface de plancher ainsi que les garages et les abris de jardin qui sont liés à ces habitations, dans la limite de 30 m2 de surface de plancher par garage et de 12 m2 d'emprise au sol par abri de jardin. Il n'est admis qu'une seule extension, un seul nouveau garage et un seul abri de jardin par habitation existante.

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration, …) ;

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors oeuvre nette, des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols.

3/ Les occupations et utilisations du sol admises dans le sous-secteur 1 NAerv sont en outre soumises aux conditions suivantes, imposées par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.) en zone dite "rouge/bleue" :

- Tous les travaux soumis à permis de construire, ou procédure assimilée (Z.A.C., lotissement, déclaration de travaux,…) ne peuvent être autorisés que sous réserve qu'il soit procédé, au préalable, à 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 installations classées sont soumises aux conditions spéciales définies par le P.P.R.

- Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation :
  * les ouvrages hydrauliques et portuaires dans une bande de 50 m située le long des berges de l'Oise ;
  * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues,…),
  * les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

- Les dispositions des alinéas ci-avant, du présent paragraphe 3, ne sont pas applicables aux constructions existantes. En l'absence de mesures de protection collectives, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée pour des raisons d'hygiène et de confort, dans la limite de 25 m2 de surface de plancher sous les conditions suivantes :
  * qu'elle ne constitue pas un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux ;
  * que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence définie par le P.P.R.

- En cas de sinistre, la reconstruction peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

- Les nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, définie par le Plan de Prévention des Risques, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doit être réalisée de façon à ce que :
  * le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence définie par le Plan de Prévention des Risques ;
  * aucun sous-sol situé en dessous de cette cote de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs est admis sous

réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la cote de la crue de référence.

4/ Rappels (en l'état actuel de la réglementation)

- Dans une bande de 75 m mesurés par rapport à l'axe de la R.N. 31, s'appliquent les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatives aux entrées de ville. Pour rendre cette bande constructible, un projet urbain devra être établi préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 1NAe concerné et les dispositions qualitatives proposées devront être intégrées au P.O.S. dans le cadre d'une modification ou d'une révision.

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la voie ferrée Creil-Jeumont classée voie de type 1, et de la R.N. 31 classée voie de type 2 ou 3, tel que défini dans l'annexe "Nuisances sonores", sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de règlementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

- L'édification des clôtures et des abris de jardin est soumise au dépôt d'une déclaration de travaux.

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE (1NAe) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Sont interdits

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (1NAe)1, notamment les hôtels et les restaurants.

2) Sont interdits en outre, dans le sous-secteur 1NAerv :

Les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées, dans ce sous-secteur, par l'article (1NAe)1 ci-avant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAe) 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la R.N. 31 Dans les secteurs concernés, les accès se feront à partir des voies nouvelles ou existantes, dont les carrefours devront être aménagés afin de satisfaire aux exigences de la sécurité.

Les parties de voie en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE (1NAe) 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

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.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain.

ARTICLE (1NAe) 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*** <u>Dans le sous-secteur 1NAerv</u> :**

Non réglementé

*** <u>Dans le reste du secteur 1NAe</u> :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie d'au moins 2.000m².

ARTICLE (1NAe) 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un retrait (R) compté à partir de l'alignement au moins égal à :

* 25 m sur la R.N. 31 ;
* 10 m sur les autres voies principales ;
* 4 m sur les voies secondaires.

ARTICLE (1NAe) 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*** <u>Dans le sous-secteur 1NAerv</u> :**

Les constructions ou installations doivent être implantées aux limites séparatives avec une marge (M) au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction ou de l'installation, avec un minimum de 4 m.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise sous réserve du respect des normes de sécurité (protection incendie notamment), sauf si cette limite est contiguë à une zone d'habitation existante ou future.

*** <u>Dans le reste du secteur 1NAe</u> :**

Les constructions ou installations doivent être implantées par rapport aux limites séparatives avec une marge (M) au moins égale à la hauteur totale de la construction ou de l'installation, avec un minimum de 4m.

Toutefois, sur les terrains contigus à la Z.A.C. d'activités de JAUX, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative avec cette Z.A.C.

ARTICLE (1NAe) 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 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 (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 d'habitation ou de travail prennent jour sur cette façade.

ARTICLE (1NAe) 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions d'équipements à caractère d'intérêt général.

ARTICLE (1NAe) 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

*** Dans le sous-secteur 1NAerv :**

La hauteur de toute construction est limitée à 9 m à l'égout du toit et à 13 m au faîtage.

Toutefois, pour des raisons techniques ou fonctionnelles et sous réserve de dispositions architecturales garantissant une bonne intégration du bâtiment dans l'environnement, un dépassement de cette hauteur à l'égout du toit est autorisée, dans la limite de la hauteur plafond de 13 m au faîtage.

*** Dans le reste du secteur 1NAe :**

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

*** Dans tout le secteur 1NAe (y compris le sous-secteur 1NAerv) :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à caractère d'intérêt général.

2/ Dispositions générales :

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :
- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé de façon ponctuelle, pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

ARTICLE (1NAe) 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

2/ Terrassements

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

3/ Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades et de leurs ouvertures.

La couleur des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le paysage bâti ou naturel environnant.

Lorsqu'il est fait appel à des panneaux de couleur pour revêtir les murs extérieurs, les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture. De même, toutes les constructions à caractère précaire, ou réalisées avec des matériaux de récupération, sont proscrites.

4/ Toitures

Les matériaux utilisés en toiture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.
En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

5/ Clôtures

*** Dans le sous-secteur 1NAerv :**

Les clôtures sont facultatives en bordure des voies.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à certaines activités, les clôtures, si elles sont prévues, ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2,00 m.
Elles doivent être constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage, ou être à claire-voie. Les claires voies doivent être composées d'un mur bahut ne dépassant pas une hauteur de 0,50 m et surmonté d'une grille ou d'un grillage, doublé ou non d'une haie vive.

Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

*** Dans le reste du secteur 1NAe :**

Ne sont autorisées que les seules clôtures, indispensables à la sécurité liée à certaines parties des installations.
Elles seront alors réalisées en grillage et de préférence doublées de végétaux; leur hauteur

n'excédera pas 2 m.

*** <u>Dans tout le secteur 1NAe (y compris le sous-secteur 1NAerv)</u>**

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites, en façade et sur les limites des emprises publiques. Elles sont admises sur les seules limites séparatives sous la condition que leur aspect soit compatible avec le milieu environnant.

Pour les haies vives employées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres"). La plantation exclusive d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) est déconseillée.

ARTICLE (1NAe) 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
En particulier, il est exigé d'aménager au moins dans la propriété

<u>- pour les constructions à usage d'habitation</u>

2 places de stationnement par logement.

<u>- pour les constructions à usage de bureaux ou de services</u>

<u> Dans le sous-secteur 1NAerv :</u>*

1 place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher de construction.

*<u>*Dans le reste du secteur 1NAe :</u>*

2 places de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher de construction.

<u>- pour les constructions ou installations à usage de commerces :</u>

1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente.

<u>- pour les restaurants inter-entreprises:</u>

1 place stationnement par tranche de 10 m2 de surface de restaurant.

- <u>pour les autres établissements d'activités :</u>

1 place de stationnement par tranche de 100 m2 de surface de plancher de construction.

A ces places doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires à l'approvisionnement des établissements, ainsi que pour les véhicules du personnel.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE (1NAe) 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces recouverts d'une trame semée de ronds aux plans de découpage en zones doivent être plantés d'essences locales.

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

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus

grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Les marges de reculement par rapport à l'alignement de la R.N. 31 doivent être traitées en espaces verts plantés au minimum de 3 arbres de haute tige par 100 m2 de surface de terrain. Elles peuvent être utilisées pour le stationnement des véhicules ou les expositions à l'air libre.

Les marges d'isolement par rapport aux propriétés voisines doivent être plantées d'arbres ou de haies en respectant les prescriptions du Code Civil.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m2. Si la surface de ces parcs excède 2000 m2 ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres").

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAe) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE (1NAe) 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA (secteur 1NAa)

Caractère de la zone :
Zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation future, principalement sous forme d'opérations d'ensemble (lotissements, constructions groupées, ZAC,…).

L'aménageur devra prendre en charge les dépenses d'équipement du secteur qui le concerne.

- La zone 1NA est composée des trois secteurs suivants :

  - **1NAh** : Secteur à vocation d'habitation

  - **1 NAe** : Secteur réservé à l'implantation d'activités légères non nuisantes, de bureaux et de certains commerces spécialisés.

    - Dans le secteur 1NAe est inclus un sous-secteur particulier :

      1NAerv : Sous-secteur soumis aux contraintes de la zone « rouge-bleue » du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPR).

  - **1NAa : Secteur de plan de masse du Parc d'activités du Bois de Plaisance**

    - Le secteur de plan de masse 1NAa est découpé en quatre sous-secteurs et deux sous-secteurs :

      - **1NAail** : Sous-secteur affecté aux activités industrielles, aux activités logistiques et d'entrepôts, aux commerces liés à l'activité principale ainsi qu'aux activités de recherche et développement.

      - **1NAai** : Sous-secteur affecté aux activités industrielles et artisanales, aux commerces liés à l'activité principale, aux services et aux négoces techniques ou industriels.

      - **1NAat** : Sous-secteur affecté aux services à caractère hôtelier et de restauration, aux bureaux, aux services ainsi qu'aux activités de recherche et de développement.

        1NAat1 : Sous-secteur affecté aux activités tertiaires.

        1NAat2 : Sous-secteur affecté aux activités tertiaires et artisanales.

      - **1NAap** : Sous-secteur affecté au parc urbain et aux équipements qui lui sont liés (jeux, sports, loisirs, parcours de santé, parcours de découverte, arboretum…), au golf et aux équipements de superstructure qui lui sont liées, ainsi qu'aux équipements nécessaires à l'entretien de ces espaces ou aux infrastructures (bassins, transformateurs…).

Le présent Chapitre III ne concerne que le règlement du secteur de plan de masse 1NAa

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

ARTICLE (1NAa) 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

4) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, dans le cadre d'une opération d'ensemble sous forme de ZAC, sous condition que les tranches de réalisation successives ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur concerné par le projet (notamment, que les voiries et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur) :

Dans le sous-secteur 1NAail :

- Les activités industrielles
- Les activités logistiques et d'entrepôts
- Les commerces liés à l'activité principale, dans la limite de 5% de la Surface Hors Œuvre Nette réalisée et d'un maximum de 500m² de surface de vente
- Les activités de recherche et de développement

Dans le sous-secteur 1NAai :

- Les activités industrielles
- Les activités artisanales
- Les activités de négoce technique ou industriel
- Les commerces liés à l'activité principale, dans la limite de 10% de la Surface Hors Œuvre Nette réalisée et d'un maximum de 500 m² de surface de vente.

Dans le sous-secteur 1NAat :

- Les bureaux
- Les services
- Les services à caractère hôtelier et de restauration
- Les activités de recherche et de développement

Dans le sous-secteur 1NAat1 :

- Les activités tertiaires

Dans le sous-secteur 1NAat2 :

- Les activités tertiaires et artisanales

Dans le sous-secteur 1NAap :

- Les parcs urbains et les équipements qui leur sont liés (aires de jeux, de sports, de loisirs, parcours de santé, parcours de découverte)
- Les golfs et les équipements de superstructure qui leur sont liés
- Les équipements pour le stockage du matériel nécessaire à l'entretien de ces espaces
- Les équipements d'infrastructures tels que bassin de rétention, transformateur ou autres

<u>Dans tout le secteur 1NAa, sauf le sous-secteur 1NAap</u> :

- Les installations classées, dans la mesure où elles satisfont à la règlementation en vigueur les concernant et à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels sur les propriétés voisines.
  Notamment, dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection, le périmètre de risque Z1 doit être entièrement situé sur la propriété foncière de l'installation.

- Les équipements collectifs dont la présence améliore les conditions de vie des personnes exerçant leur activité dans le secteur, notamment les restaurants interentreprises.

<u>Dans tout le secteur 1NAa</u> :

- Les équipements publics
- Les constructions destinées au logement dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou équipements autorisés. Dans le cas de logements liés à des activités, les locaux d'habitation doivent être intégrés dans l'un des volumes de constructions à usage d'activités.
- 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.

5) <u>En outre, dans tout le secteur 1NAa, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé)</u> :

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration…)

6) <u>Rappels (en l'état de la règlementation)</u> :

- Dans un bande de 100m mesurés par rapport à l'axe de la RN1031,et de 75m comptés par rapport à l'axe de la RN31, s'appliquent les dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatives aux entrées de ville.

- Les constructions à usage d'habitation exposées au bruit des RN1031 et RN31 classées voies type 2, tel que défini dans l'annexe « Nuisances sonores », sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de règlementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

- L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

- Les installations et travaux divers, au sens de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à l'obtention d'une autorisation préalable.

ARTICLE (1NAa) 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (1NAa1), notamment les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la législation SEVESO.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAa) 3 – ACCES ET VOIRIE

1) Voiries :

Les emprises des voies publiques ouvertes à la circulation doivent être les suivantes :

- La voie repérée « V1 » au plan de masse doit avoir une largeur minimale d'emprise de 40m
- La voie repérée « V2 » au plan de masse doit avoir une largeur minimale d'emprise de 40m
- La voie repérée « V3 » au plan de masse doit avoir une largeur minimale d'emprise de 25m
- La voie repérée « V4 » au plan de masse doit avoir une largeur minimale d'emprise de 18m

2) Accès :

Les dispositions de l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. En particulier, les accès ne devront pas se situer aux intersections et sur le côté intérieur des virages, ni à moins de 15m des amorces de ces ouvrages.

Les largeurs des accès seront suffisantes pour que les véhicules les plus longs n'aient pas à dépasser lors des entrées ou sorties de la voie de droite de la chaussée. Pour cela, l'implantation des barrières avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement des voies d'emprise inférieure à 20m est exigée.

ARTICLE (1NAa) 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux est obligatoire. Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

1) Alimentation en eau potable et en eau industrielle :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La desserte en eau industrielle doit être assurée par ce réseau public.

2) <u>Assainissement</u> :

2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif) et conformément à la règlementation en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics soit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique.

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant celles-ci, conformément à ses capacités.

Les eaux pluviales des chaussées et parkings seront obligatoirement traitées, avant rejet dans le réseau public par :

- Un bac séparateur d'hydrocarbures
- Un bac débourbeur
- Un bac déshuileur

En cas de pollution chimique, les eaux pluviales devront être temporairement retenues par un système de vannage.

Pour tout terrain d'une superficie supérieure à 10.000 m², les eaux propres dans leur totalité (toitures et espaces verts) seront obligatoirement infiltrées sur place à l'intérieur de la propriété par des dispositifs appropriés. Les bassins ou puits d'infiltration seront maintenus en bon état et seront visitables.

ARTICLE (1NAa) 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir :

<u>Dans le sous-secteur 1NAail</u> :

- Une superficie d'au moins 15 000 m²

<u>Dans le sous-secteur 1NAai</u> :

- Une superficie au moins égale à 3 000m² pour les activités industrielles
- Une superficie au moins égale à 1 500m² pour les activités artisanales et autres activités

<u>Dans le sous-secteur 1NAat</u> :

- Une superficie au moins égale à 3 000m² pour les activités hôtelières et de restauration
- Une superficie au moins égale à 1 500m² pour les activités de restaurations seules
- Une superficie au moins égale à 1 500m² pour les bureaux et services

<u>Dans le sous-secteur 1NAat1</u> :

- Non règlementé

<u>Dans le sous-secteur 1NAat2</u> :

- Une superficie au moins égale à 1 500m²

<u>Dans le sous-secteur 1NAap</u> :

- Non règlementé

ARTICLE (1NAa) 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

<u>Dans le sous-secteur 1NAap</u> :

Les constructions et installations peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 1m par rapport à cet alignement.

<u>Dans les autres sous-secteurs</u> :

L'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme aux dispositions figurant au plan de masse.

ARTICLE (1NAa) 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

<u>Dans le sous-secteur 1NAap</u> :

Les constructions et installations peuvent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait d'au moins 1m par rapport à ces limites.

<u>Dans les autres sous-secteurs</u> :

L'implantation des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être conforme aux dispositions figurant au plan de masse.

En l'absence d'indications au plan de masse, la distance horizontale de tout point d'une construction ou d'une installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ceux points, sans pouvoir être inférieure à 6m.

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter la marge de recul figurant au plan de masse, par rapport aux limites de certains espaces boisés classés.

<u>Dans tous les sous-secteurs</u> :

Les dispositions des deux paragraphes de l'article (1NAa7), ci-avant ne s'appliquent pas :

- Aux transformateurs et édicules divers de faible emprise, qui peuvent être intégrés ou accolés aux murets d'entrée et aux clôtures.
- Aux structures légères métalliques supports de signalisation

ARTICLE (1NAa) 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance de 4m minimum est imposée entre deux constructions non contigües implantées sur une même propriété.

ARTICLE (1NAa) 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les sous-secteurs 1NAail, 1NAai, 1NAat, 1NAat1 et 1NAat2 :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface totale du terrain.

Dans les sous-secteurs 1NAap :

Non réglementé.

ARTICLE (1NAa) 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1) **Hauteur absolue :**

La hauteur de toute construction est limitée à :

Dans le sous-secteur 1NAail :

15m au faîtage

Dans le sous-secteur 1NAai :

11m au faîtage

Dans le sous-secteur 1NAat :

9m au faîtage pour les bureaux et les services
11m au faîtage pour les hôtels et restaurants
7m au faîtage pour les restaurants seuls
17,50 m au faîtage pour les activités de recherche et de développement. Toutefois, cette hauteur devra représenter au maximum 15% de la surface bâtie totale.

Dans le sous-secteur 1NAap :

9m au faîtage

2) **Dispositions générales :**

La hauteur maximale des constructions est considérée exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise (cheminée…) et conformément aux indications figurant au plan de masse.

Des éléments de faible emprise peuvent avoir une hauteur supérieure à 2m à la hauteur maximale autorisée ci-avant. Dans ce cas, ils devront être traités architecturalement.

Le niveau de référence pour mesurer la hauteur de chacun des bâtiments est le niveau moyen de la plate-forme, ou en l'absence de plate-forme le niveau moyen du terrain naturel.

ARTICLE (1NAa) 11 – ASPECT EXTERIEUR

1) <u>Contraintes de volume, d'aspect général et de terrassement</u> :

Les constructions doivent avoir par leur dimension, leur volume et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt du secteur. En outre les concepteurs devront élaborer des projets qui permettent, notamment pour les bâtiments les plus hauts (17,50m) une intégration architecturale soignée par un épannelage approprié du bâtiment et/ou par tout traitement architectural ou paysagé approprié.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer dans le paysage.

Les logements liés aux activités doivent être intégrés dans l'un des volumes des bâtiments d'activités.

Les constructions et les aménagements extérieurs doivent s'adapter au terrain naturel en pente sur l'ensemble du site.

Dans le cas de la réalisation d'un talus, celui-ci doit présenter comme caractéristique une pente d'environ 1 sur 3. En deçà de ces dimensions, la réalisation d'une fascine ou d'un mur de soutènement est obligatoire.

2) <u>Toitures</u> :

Les toitures doivent être soit horizontales, soit à faible pente (inférieures à 120 sur l'horizontale). Dans tous les cas, elles doivent être dissimulées par des acrotères horizontaux.

Toutefois, pour des bâtiments de surface de plancher inférieure à 500m² et destinés à des services (restaurants, hôtels etc…) des toitures apparentes sont autorisées. La pente de ces toitures doit être inférieure à 30° sur l'horizontale.

3) <u>Matériaux</u> :

En vue d'éviter un aspect disparate des diverses constructions, une unité des matériaux doit être recherchée par bâtiment.

Pour les façades sont seul admis : la brique ou le béton blanc ou gris parfaitement homogène en finition et teinte, le bardage métallique ou le bardage bois, les façades constituées d'éléments verriers, les murs « gabion » ou le mélange de briques et béton blanc ou gris.

L'utilisation en toiture de tuiles en béton, de tôles ondulées ou fibrociment, est interdite.

Les enduits et peintures sur maçonneries ou béton sont limités aux teintes sombres et sur une surface ne dépassant pas 5% de l'ensemble des façades.

4) <u>Couleurs</u> :

La coloration des façades en bardage métallique doit être choisie selon la palette de couleurs suivante :

- Sous-secteur 1NAail : vert foncé (RAL 6005 ou 6009)
- Autres sous-secteurs : gris aluminium (RAL 9006), vert foncé (RAL 6005 ou 6009) ou gris foncé (RAL 7015 ou 7016).

En ce qui concerne les toitures, la teinte doit être gris foncé (RAL 7015 ou 7016) ou brun foncé (RAL 8017 ou 8019). Les couleurs vives sont autorisées pour les menuiseries et des éléments d'architecture. La surface des éléments de couleur vive ne doit pas dépasser 5% de la surface par façade.

5) <u>Clôtures</u> :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont autorisées pour délimiter les parties privatives des parties publiques ou en limite séparative de deux terrains. Elles doivent être alors en treillis, soudé à mailles rectangulaires 5cm X 10cm, plastifiées vert (RAL 6005 ou 6009). Leur hauteur doit être de 1,80m et sans redent.

Cette hauteur peut être portée à 2.50 m pour les terrains recevant des équipements publics ou d'intérêt général. De même, pour ces établissements, il peut être admis des murs pleins de teinte claire d'une hauteur maximale de 2.50 m.

Le long des parties publiques et en limites séparatives, elles doivent être implantées en limite de propriété. Les clôtures sur rue et en limite séparative doivent être doublées d'une haie composée d'essences locales variées, conformément aux dispositions figurant au plan de masse et à l'annexe au règlement.

6) <u>Traitement des entrées</u> :

Afin d'uniformiser les entrées dans les différents lots, il doit être réalisé un muret technique, conformément à l'annexe au règlement.

Ce muret technique doit être réalisé :

- Soit en béton surfacé gris ou blanc
- Soit en brique (modèle identique aux ouvrages publics)
- Soit en mélange béton et brique

Les transformateurs, s'ils ne sont pas intégrés au bâtiment principal, doivent être intégrés au muret d'entrée, ainsi que le local poubelles ou autres édicules techniques.

Les locaux propreté doivent être dimensionnés en fonction de la règlementation en vigueur sur la gestion globale des déchets ménagers ou industriels.

7) <u>Portails</u> :

Les portails doivent être exclusivement composés de cadres métalliques avec barreaudages et modénature selon détail figurant dans l'annexe au règlement. Ils peuvent être réalisés en acier prélaqué ou en aluminium laqué.

8) <u>Murs de soutènement</u> :

Les murs de soutènement doivent être réalisés soit en pierre sèche, soit en béton, soit en brique.
Au-delà d'une hauteur de 2m, ils doivent comporter obligatoirement un système de drainage.

9) <u>Escaliers de desserte des plates-formes</u> :

La réalisation d'escaliers assurant la desserte piétonnière de chaque plate-forme est nécessaire.
Ils doivent s'intégrer au paysagement de chaque lot.

Ils peuvent être réalisés :

- Soit avec des plaques de pierre sur blocs de pierre naturelle
- Soit avec des éléments préfabriqués

10) <u>Annexes</u> :

Les bâtiments annexes doivent, par leur volume et le traitement de leurs façades, être construits en harmonie avec le bâtiment principal. Ils doivent être de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

11) <u>Aires de stockage</u> :

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.
Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles doivent être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles doivent être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

ARTICLE (1NAa) 12 – STATIONNEMENT

1) <u>Dispositions générales</u> :

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

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- A l'extérieur du bâtiment : une largeur minimale de 2,30m, une longueur d'au moins 4,80m et une superficie minimale de 20m² y compris les accès
- A l'intérieur du bâtiment : une largeur minimale de 2,40m, une longueur d'au moins 5m et une superficie minimale de 25m² y compris les accès

Les sorties de garage ou de parking du domaine privé doivent présenter un palier d'au moins 5m, avec une pente inférieure ou égale à 5%.

Une partie de ces places doit être accessible aux visiteurs.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour l'application des normes définies ci-après, toute tranche de superficie entamée nécessite une place de stationnement supplémentaire.

2) <u>Normes de stationnement</u> :

Il doit être prévu à minima une place pour trois salariés équivalent temps plein. Les règles selon les natures de bâtiment sont les suivantes :

2.1 – Bureaux (y compris ceux réalisés les bâtiments ayant une autre destination principale)

- Une aire de stationnement égale à 50% de la surface de plancher y compris l'espace réservé à la circulation

2.2 - Activités industrielles, artisanales, logistiques ou d'entrepôts, services et recherche et développement

- Outre le stationnement des véhicules lourds et les aires de manœuvre et de circulation, il doit être prévu :

  Une place de stationnement pour 80m² de surface de plancher affectée aux activités industrielles, artisanales, de services et de recherche-développement.

2.3 – Commerces liés à l'activité principale et activités de négoce technique ou industriel

- Outre le stationnement des véhicules de service ou de livraison, il doit être prévu une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher avec au minimum une place par établissement de moins de 50m² de surface de plancher.

  Le nombre de places de stationnement doit être en cohérence avec le type d'activité exercé.

2.4 – Hôtels

- Une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres et ½ place par chambre au-delà de 30 chambres

  Pour les hôtels de plus de 30 chambres, il doit être ajouté deux places de stationnement pour les autocars.

2.5 - Restaurants

- Une place de stationnement pour 10m² de surface de plancher de salle de restaurant, à laquelle s'ajoutent les places nécessaires pour le personnel.

  En cas d'hôtel-restaurant, cette règlementation s'ajoute à celle des hôtels, ci-avant.

ARTICLE (1NAa) 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

La protection des plantations existantes doit être assurée au maximum, y compris celle mise en œuvre dans le cadre du préverdissement.

L'abattage d'arbres existants, ou plantés dans le cadre du préverdissement, n'est autorisé que s'il est indispensable à la mise en œuvre d'un aménagement. Dans ce cas tout arbre abattu doit être remplacé par deux arbres d'importance au moins équivalente.

La surface plantée doit représenter au moins 20% de la surface du terrain, à concurrence d'un

arbre pour 100m² d'espace vert, dont la taille minimale doit être de T16/18 ou 250/300 pour les résineux.

50% de la surface plantée doit être réalisée en façade de rue.

Les essences sont à choisir dans la palette végétale figurant en annexe au règlement.

Les marges de reculement côté rue, sur une profondeur de 3m par rapport à la limite séparant l'espace public et l'espace privé, doivent être engazonnées, plantées et rendues inaccessibles aux véhicules.

Les talus des plates formes doivent être plantés de masses arbustives persistantes, sur l'ensemble de leur surface (voir annexe au règlement).

Lorsque les aires de stationnement implantées devant les bâtiments sont visibles depuis les voies, elles doivent être obligatoirement masquées par une haie de 1,20m de hauteur. L'implantation et l'emprise des bandes à boiser doivent être conformes aux dispositions figurant au plan de masse.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (1NAa) 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE (1NAa) 15 – DEPASSEMENT DU COS

Sans objet.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2NA

⇨ ***Caractère de la zone :***

Zone naturelle, réservée à une urbanisation ultérieure.
Il convient d'y limiter au maximum la construction afin de préserver ses possibilités d'urbanisation future.

La zone 2NA ne pourra être ouverte à l'urbanisation sous forme organisée, après réalisation des équipements nécessaires, que par :

- *soit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), en association avec les services de l'Etat;*
- *soit la révision ou la modification du P.O.S., suivant l'atteinte portée à l'économie générale du P.O.S.. La prise en compte par les constructeurs du coût des équipements publics rendus nécessaires par l'opération pourra être examinée dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.).*

** La zone 2NA est composée des 4 secteurs suivants :*

- ***2NAh** : Secteur à vocation d'habitation, pouvant accueillir des commerces et des services.*

- ***2NAe :** Secteur réservé à l'implantation d'activités légères non nuisantes, de bureaux et de certains commerces spécialisés.*

- ***2NAm :** Secteur à vocation mixte d'habitation et d'activités légères non nuisantes.*

- ***2NAd :** Secteur réservé à l'élargissement de la RN 31, dans lequel il convient de limiter les possibilités de construction dans l'attente d'un tracé précis des divers aménagements liés à cette voie.*

** Dans le secteur 2NAh est inclus un sous-secteur particulier :*

- ***2NAhrv :** Sous-secteur soumis aux contraintes de la zone "rouge - bleue" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.).*

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

ARTICLE (2NA) 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- 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 des dispositions s'appliquant dans le sous-secteur 2NAhrv soumis aux risques naturels d'inondation (voir ci-après).
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration,...).

2/ Seront admises, par modification du P.O.S. ou création d'une Z.A.C., les occupations et utilisations du sol ci-après :

2.1. Dans tous les secteurs et sous-secteurs de la zone 2NA, à l'exception du secteur 2NAd :

- les constructions d'équipements à caractère d'intérêt général, compatibles avec la vocation de la zone.

2.2. De plus, dans les secteurs 2NAh et 2NAm :

- les lotissements et ensembles de constructions groupées ou non, à usage d'habitation, à condition que :
  * chaque opération conduise à la réalisation d'au moins 6 logements;
  * elle ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation du secteur, notamment que la voirie et les réseaux divers soient conçus en tenant compte de la desserte totale de ce secteur;
  * l'aménageur prenne en charge les dépenses d'équipement du secteur qui le concerne.

- les opérations admises ci-avant pourront comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureaux, de commerces ou de services.

2.3. De plus, dans le secteur 2NAh :

- les installations classées ou non, dans la mesure où elles satisfont la règlementation en vigueur les concernant et à condition :

  * qu'elles soient liées à la réalisation des opérations admises ci-dessus;
  * qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou qu'elles soient compatibles avec la présence de ceux-ci;
  * 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 sur les propriétés voisines. Notamment, dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection, ceux-ci doivent être entièrement situés sur la propriété foncière de l'installation.

2.4. Les occupations et utilisations du sol admises dans le sous-secteur 2NAhrv seront en outre soumises aux conditions suivantes, imposées par le Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.) en zone dite "rouge/bleue":

- Seront autorisés tous les travaux soumis à permis de construire, ou procédure assimilée (Z.A.C., lotissement, déclaration de travaux,...), sous réserve qu'il soit procédé, au préalable, à 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 installations classées sont soumises aux conditions spéciales définies par le P.P.R.

- Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation :

  * les ouvrages hydrauliques et portuaires dans une bande de 50 m située le long des berges de l'Oise,

  * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues,...),

  * les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

- Les nouvelles constructions devront être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, définie par le Plan de Prévention des Risques, soit la plus faible possible.

  Les planchers et les structures devront être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions devra être réalisée de façon à ce que :

  * le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence définie par le Plan de Prévention des Risques;

  * aucun sous-sol situé en dessous de cette cote de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs sera admis sous réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut, seuls les vides sanitaires seront autorisés en dessous de la cote de la crue de référence.

2.5. De plus, dans le secteur 2NAe :

- les constructions et installations à usage d'activités industrielles.

2.6. De plus, dans les secteurs 2NAe et 2NAm:

- les installations classées, dans la mesure où elles satisfont la règlementation en vigueur les concernant et à condition 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 sur les propriétés voisines.
  Notamment, dans le cas où elles engendrent des périmètres de protection :
  * <u>dans le secteur 2NAe :</u> le périmètre de risque Z1 doit être entièrement situé sur la propriété foncière de l'installation;
  * <u>dans le secteur 2NAm :</u> les deux périmètres de risque Z1 et Z2 doivent être entièrement situés sur la propriété foncière de l'installation.

- les constructions et installations à usage d'activités légères ou artisanales, pouvant comprendre une partie à usage commercial sous condition que celle-ci constitue une activité accessoire de l'activité principale et que sa surface de vente soit inférieure à 1.000 m2, à l'exclusion de la vente alimentaire.

- les constructions à usage d'ateliers de réparation et de vente automobile.

- les constructions à usage de négoce technique professionnel, nécessaires aux besoins de diverses activités légères et agricoles.

- les constructions à usage de services, pouvant comprendre une partie à usage commercial, sous condition que celle-ci constitue une activité complémentaire de l'activité principale et que sa surface de vente soit inférieure à 1.000 m2, à l'exclusion de la vente alimentaire.

- les constructions à usage de bureaux.

- les centres de recherche et développement liés aux activités présentes.

- les équipements collectifs dont la présence améliore les conditions de vie des personnes exerçant leur activité dans la zone, notamment les restaurants inter-entreprises.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements ou équipements autorisés. Dans le cas de logements liés à des activités, les locaux d'habitation doivent être intégrés dans le volume des constructions à usage d'activités.

3/ Rappels (en l'état actuel de la règlementation) :

- Dans une bande de 100 m mesurés par rapport à l'axe de la R.N. 1031, et de 75 m comptés par rapport à l'axe de la R.N. 31, s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatives aux entrées de ville.
  Pour rendre cette bande constructible, un projet urbain devra être établi préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2NA concerné et les dispositions qualitatives proposées devront être intégrées au P.O.S. dans le cadre d'une modification ou d'une révision.

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la voie ferrée Creil-Jeumont classée voie de type 1, des R.N. 1031 et 131 classées voies de type 2, et de la R.N. 31 classée voie de type 2 ou 3, tel que défini dans l'annexe "Nuisances sonores", sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

ARTICLE (2NA) 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article (2NA)1.

Sont notamment interdits, dans le sous-secteur 2NAhrv, les dépôts de matière de toute nature, remblais et édification de digues, à l'exception de ceux qui sont en relation directe avec les occupations du sol autorisées, dans ce secteur, par l'article (2NA)1 ci-avant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES (2NA) 3 à (2NA) 13

Les dispositions de cette section seront définies lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone par modification du P.O.S. ou création d'une Z.A.C.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE (2NA) 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers.

Pour toutes les autres constructions, le C.O.S. est fixé à 0.

ARTICLE (2NA) 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

⇨ *Caractère de la zone*

Zone naturelle protégée au titre des activités agricoles.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET D E L'UTILISATION DU S OL

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

- les bâtiments à usage d'activités agricoles.
- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole implantées à proximité du siège d'exploitation.
- les installations classées ou non directement liées à l'agriculture ou à l'élevage, sous réserve du respect des dispositions de protection de l'environnement.
- les établissements hippiques, implantés dans ou à proximité de corps de ferme.
- la transformation en gîte rural des constructions existantes ou leur aménagement en vue de l'accueil des activités à vocation de tourisme rural.
- 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 NC 11 ci-après.

2/ En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes pour lesquelles il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) :

- la réparation et l'aménagement des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;
- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, station d'épuration,...);
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols.

3/ Rappels (en l'état actuel de la réglementation) :

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la R.N. 1031 classée voie de type 2, et de la R.D. 202 classée voie de type 3, tel que défini dans l'annexe "Nuisances sonores", sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de règlementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

- L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

- Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

* Sont interdits

- tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article NC 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

Pour les constructions à usage d'habitation des agriculteurs, leur accès doit être commun avec l'accès du siège d'exploitation.

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Toutefois, à défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier pour les bâtiments ayant un usage exclusivement agricole d'une part, et pour les habitations strictement unifamiliales d'autre part.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage personnel d'une famille est soumis à déclaration auprès des services de la D.D.A.S.S.

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

Il sera notamment demandé au pétitionnaire une surface de 250 m2 d'un seul tenant située en aval hydraulique de l'habitation et libre de toute occupation, afin de permettre la mise en place d'un assainissement autonome. Cette aire se conçoit par tranche de 150 m2 de surface de plancher.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 20 m par rapport à l'alignement des voies publiques.
Ce retrait minimal est porté à 40 m à compter de l'emprise de la R.N. 1031.

Pour les bâtiments existants ne respectant pas les retraits ci-avant, les extensions sont admises à condition qu'il n'y ait pas réduction du retrait actuel.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou parties de constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge (M) minimale de 6 m par rapport à ces limites.

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter la marge de recul figurant sur les plans de découpage en zones, par rapport aux limites de certains espaces boisés classés.

ARTICLE NC 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 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 (vue directe).

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ <u>Hauteur absolue:</u>

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage.

De plus, ces constructions ne doivent pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables sur un niveau.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

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

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti existant est recherchée, peuvent déroger aux règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après, propres à l'architecture traditionnelle.

2/ Terrassements

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

3/ Façades

3.1. Matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte jaune ou flammée. Les joints en ciment gris sont interdits ; ils doivent être exécutés au mortier de chaux grasse naturelle. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être

"beurrés" de mortier de même teinte que le matériau principal.

Pour les bâtiments à usage d'activités, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée non peinte en usine, est interdit en façade.

La couleur des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doit s'harmoniser avec le paysage environnant.

3.2. Baies :

Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité.

Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les volets doivent être persiennés ou à barres, sans écharpes, et peints.

4/ Toitures

La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des constructions voisines, sauf si celles-ci constituent une exception à l'aspect général de la zone.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées :
- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires ;
- soit en ardoise naturelle(en pose droite), ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires ;

Peuvent également être autorisés le zinc, le cuivre et le plomb, sur de petites surfaces. Cette obligation de matériaux ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les ouvertures en toiture des habitations doivent être, de préférence, du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Elles peuvent être aussi constituées de châssis basculants dans le plan de couverture et de préférence axés sur les baies et sur les trumeaux de la façade. Les relevés de toitures dits « chiens assis » sont interdits.

Les couvertures des bâtiments à usage d'activités doivent être réalisées avec des matériaux de teinte neutre ou foncée, s'harmonisant avec le paysage environnant (par exemple rappelant la végétation ou la terre).

L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en toiture.

5/ Annexes

Les façades et la couverture des bâtiments doivent être en harmonie avec celles de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant.

6/ Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec les façades des constructions.

Elles peuvent être constituées de murets d'une hauteur limitée à 0.50m et surmontés ou non d'un barreaudage ou d'un grillage, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées.

Les clôtures en plaques de béton armé entre poteaux sont interdites en bordure de rue et sur les limites des emprises publiques. Dans les autres cas, elles sont admises sur les limites séparatives sous condition de ne pas comporter une hauteur de plaques dépassant 50 cm en soubassement, surmontée ou non d'un grillage.

Pour les haies vives employées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres"). La plantation exclusive d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) est déconseillée.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants sera exigé lors de la demande de permis de construire.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée : "Petit guide des arbres et haies champêtres").

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

⇨ Caractère de la zone :

Zone naturelle protégée en raison de la qualité du site et du paysage ou en raison des risques naturels.

La zone ND est composée de quatre secteurs:

- **NDa** : Secteur de protection stricte.
- **NDb** : Secteur pouvant accueillir des équipements à usage sportif, de loisirs ou à caractère d'intérêt général. Dans le secteur NDb est inclus un sous-secteur particulier, NDbrv (Sous-secteur soumis aux contraintes de la zone "rouge/bleue" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation).
- **NDr** : Secteur protégé en raison des risques naturels d'inondation, correspondant à la zone "rouge" du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation.
- **NDj** : Secteur de jardins.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

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

1.1. Dans le secteur NDr :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (P.P.R.).
- Les changements d'affectation des biens et constructions implantés antérieurement à la publication du P.P.R., sous les conditions suivantes :
  * pas d'augmentation de l'emprise au sol bâtie;
  * pas de création de surfaces habitables;
  * pas de création d'installations classées nouvelles;
  * pas d'aggravation du risque d'inondation;
  * pas d'augmentation des risques de nuisances ou de pollution.
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation pour les bâtiments existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

- Les extensions de construction nécessaires à l'aménagement de niveaux d'attente des secours, sous réserve que leur emprise au sol et leur surface de plancher soient inférieures à 25 m2.

- Les clôtures de constructions ou biens existants ou admis par le présent document, à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Les affouillements de sols liés aux mesures compensatoires de travaux de protections contre les inondations, autorisés par le service de la Navigation.

- La reconstruction en cas de sinistre, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens. Les constructions doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, définie par le Plan de Prévention des Risques, soit la plus faible possible. Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doit être réalisée de façon à ce que :
  * le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence définie par le Plan de Prévention des Risques;
  * aucun sous-sol situé en dessous de cette cote de la crue de référence ne soit réalisé.

1.2. Dans le secteur NDr et le sous-secteur NDbrv :

- Peuvent être autorisés, après avis du Service de la Navigation :
  * les ouvrages hydrauliques et portuaires dans une bande de 50 ni située le long des berges de l'Oise,
  * les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation à l'échelle du bief ou de la vallée (par exemple : digues, bassins de rétention, postes de crues,...),
  * les travaux de construction ou d'aménagement d'infrastructures routières, ferroviaires ou fluviales (et les installations nécessaires à leur fonctionnement), sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à une augmentation du risque d'inondation en amont ou en aval, et fassent l'objet de mesures compensatoires, si besoin.

1.3. Dans le secteur NDb et le sous-secteur NDbrv :

1.3.1. Dans le secteur NDb

- Les extensions de 40% maximum de la surface de plancher sont autorisées.

1.3.2. Dans le secteur NDb et le sous-secteur NDbrv

- Les équipements à usage de sports ou de loisirs, et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

- Les constructions et installations d'équipements à caractère d'intérêt général.

1.4. De plus, dans le sous-secteur NDbrv :

- ***Pour les extensions des constructions existantes, ces prescriptions ne s'appliquent pas.***
- Sont autorisés tous les travaux soumis à permis de construire, ou procédure assimilée (déclaration de travaux,...), sous réserve qu'il soit procédé, au préalable, à 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 oeuvre et leur réalisation effective constatée, dans les conditions définies par le P.P.R.

- Les installations classées, dans les conditions définies par le P.P.R.

- Les clôtures à condition qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

- Les dispositions des paragraphes 1.2. et 1.3 et des 3 alinéas (§ 1.4.) ci-avant, ne sont pas applicables aux constructions existantes. En l'absence de mesures de protection collectives, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée pour des raisons d'hygiène et de confort, dans la limite de 25 m2 de surface de plancher sous les conditions suivantes :

  * qu'elle ne constitue pas un obstacle supplémentaire à l'écoulement des eaux;
  * que la partie habitable de l'extension se situe au-dessus de la cote de la crue de référence définie par le P.P.R.

- En cas de sinistre, la reconstruction peut être autorisée sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens.

- Les nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doivent être conçues de façon à ce que leur vulnérabilité en dessous du niveau de la cote de la crue de référence, définie par le Plan de Prévention des Risques, soit la plus faible possible.

  Les planchers et les structures doivent être dimensionnés pour résister aux surpressions et pressions hydrostatiques dues à la crue de référence.

- Tout en ayant le souci d'intégrer au mieux le projet de construction dans son environnement, l'adaptation au sol des nouvelles constructions (y compris la reconstruction en cas de sinistre) doit être réalisée de façon à ce que :

  * le plancher bas du premier niveau habitable (logement) ou utile (activités) soit édifié à une cote supérieure à la cote de la crue de référence définie par le Plan de Prévention des Risques;

  * aucun sous-sol situé en dessous *de* cette cote de la crue de référence ne soit réalisé. Toutefois, l'aménagement de ces niveaux inférieurs est admis sous réserve qu'ils soient protégés de toute entrée d'eau. A défaut, seuls les vides sanitaires sont autorisés en dessous de la cote de la crue de

référence.

1.5. Dans le secteur NDa et NDb (non compris le sous-secteur NDbrv) :

- les aires légères de stationnement des gens du voyage.

1.6. Dans le secteur NDj :

- les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

1.7. Dans toute la zone ND, sauf dans le secteur NDr :

- 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 des dispositions s'appliquant dans le sous-secteur NDbrv soumis aux risques naturels d'inondation.

2/ En outre, il est fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 5 à 10 et à l'article 13 ci-après (sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé) pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols, dans le respect des conditions fixées ci-avant au paragraphe 1 et sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone;

- les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie, fluviaux ou de réseaux divers (pylône, antenne, transformateur électrique, réservoir d'eau potable, écluse,...);

- la reconstruction en cas de sinistre admise ci-avant au paragraphe 1, à égalité de surface de plancher hors oeuvre nette, des immeubles existants avant la dernière mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols.

3/ Rappels (en l'état actuel de la réglementation) :

- Dans une bande de 100 m mesurés par rapport à l'axe de la R.N. 1031, et de 75 m comptés par rapport à l'axe de la. R.D. 202, s'appliquent les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme relatives aux entrées de ville.
- Pour rendre cette bande constructible, un projet urbain devra être établi préalablement à l'ouverture à l'urbanisation du secteur NDb concerné et les dispositions qualitatives proposées devront être intégrées au P.O.S. dans le cadre d'une modification ou d'une révision.

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposés au bruit de la voie ferrée Creil-Jeumont classée voie de type 1, de la R.N. 1031 classée voie de type 2, de la R.N. 31

classée voie de type 2 ou 3, et de la R.D. 202 classée voie de type 3, tel que défini dans l'annexe "Nuisances sonores", sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de réglementation relatives à l'isolement acoustique des constructions contre les bruits de l'espace extérieur.

– L'édification des clôtures est soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

– Dans les périmètres de protection des monuments historiques, toute démolition (en tout ou partie) est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*** Sont interdits :**

– tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article ND1 ; notamment sont interdits : les travaux de raccordement aux réseaux publics pour les constructions non autorisées à l'article ND1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

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

Aucun accès direct n'est autorisé sur les R.N. 31 et 1031 et sur la R.D. 202.

Les cheminements piétonniers faisant l'objet d'une indication spéciale aux plans de zonage sont à conserver.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

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

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

De plus, dans le secteur NDr, les installations de traitement des eaux usées sont interdites.

ARTICLE ND 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ou installation ne doit être implantée à moins de 30 m de la limite des espaces boisés classés.

Les constructions doivent être implantées avec une marge (M) au moins égale à la demi-hauteur de la construction, sans jamais être inférieure à 3 m. Cette prescription ne s'applique pas pour l'extension des constructions existantes.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Une distance de 4 m minimum est imposée entre deux constructions non contiguës.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

* **Dans le secteur NDb et le sous-secteur NDbrv :**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface totale du terrain.

* **Dans le secteur NDj :**

Sur chaque terrain, l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder 12 m2.

* **Dans les secteurs NDa et NDr :**

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1/ Hauteur absolue:

* **Dans le secteur NDj :**

La hauteur des abris de jardin ne peut excéder 2,00 m à l'égout du toit

* **Dans les autres secteurs de la zone ND** :

La hauteur de toute construction est limitée à 7 m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

2/ Dispositions générales:

En fonction de la hauteur dominante des constructions avoisinantes, la hauteur est mesurée dans l'axe de la façade principale de la construction, soit à partir du terrain naturel avant travaux, soit à partir du niveau de la voie de desserte.

L'égout du toit pris en compte pour la détermination de la hauteur absolue est :

- la base de l'acrotère dans le cas d'un toit en terrasse.
- le bord du toit des lucarnes dès lors que ces ouvrages ont une largeur cumulée supérieure à la moitié de la largeur de la façade.

Dans le cas d'un toit à la "Mansart" le volume supplémentaire dégagé ne doit permettre la réalisation que d'un niveau habitable.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales) ou afin de permettre d'harmoniser la construction à édifier avec les constructions existantes sur les terrains voisins.

En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 5%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1,50 m pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

1/ Dispositions générales :

Les dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les projets d'architecture contemporaine, dont l'intégration dans le bâti existant est assurée, peuvent déroger aux règles définies aux paragraphes 3 et 4 ci-après, propres à l'architecture traditionnelle.

2/ Terrassements :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, les terrassements étant évités ou réduits le plus possible.

Lorsque les terrassements s'avèrent indispensables (par exemple: terrains en pente), les buttes artificielles à forte pente, dites "en taupinière", ayant pour effet de surélever le rez-de-chaussée d'un niveau sont interdites.

3/ Façades :

3.1. Matériaux :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge, à l'exclusion de toute teinte jaune ou flammée. Les joints en ciment gris sont interdits. De même, sont proscrits l'enduit et la peinture des briques apparentes.

Lorsque les façades sont faites de pierres ou de moellons, les joints doivent être "beurrés" de mortier de même teinte que le matériau principal.

3.2. Baies :

Pour les façades et toitures des habitations, les baies (à l'exclusion des portes de garages et des portails) et les châssis de toit doivent être plus hauts que larges.

Les menuiseries doivent être peintes de couleur dénuée d'agressivité.
Sont interdits le vernis et les produits de traitement extérieur laissant le bois apparent.

Les volets doivent être persiennés ou à barres, sans écharpes, et peints.

4/ <u>Toitures :</u>

Les toits à une seule pente sont interdits. Toutefois, ils sont admis pour les annexes accolées à la construction principale ou implantées en limites séparatives (qu'elles soient accolées ou non à la construction principale).

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45° sur l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, la pente des toitures peut être inférieure pour :

- les annexes, ou les vérandas, accolées à l'habitation ou en limite séparative;
- les constructions de grand volume à usage d'activités;
- les constructions d'équipements d'intérêt général;
- la restauration ou l'extension de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées

- soit en terre cuite ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;
- soit en ardoise naturelle (en pose droite), ou en matériaux de teinte et d'aspect similaires;

Peuvent également être autorisés le zinc, le cuivre et le plomb sur de petites surfaces. Cette obligation de matériaux ne s'applique pas aux vérandas et aux capteurs solaires.

Les relevés de toitures dits "chiens assis" sont interdits.

Les ouvertures en toiture des habitations doivent être, de préférence, du type lucarne à fronton (pierre ou bois), ou à croupe. Elles peuvent être aussi

constituées de châssis basculants dans le plan de couverture et de préférence axés sur les baies ou sur les trumeaux de la façade.

5/ Annexes :

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal et être de préférence jointives ou reliées à lui par un mur ou une clôture végétale. Si elles en sont séparées, leur implantation en limite séparative est recommandée.

Les façades et la couverture des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleur foncée (rappelant la végétation ou la terre) s'harmonisant avec le paysage environnant.

Pour toutes les annexes, y compris les abris de jardin et les boxes, l'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit en façade et en toiture.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être enterrées ou, en cas d'impossibilité technique, masquées par un rideau d'arbustes à feuillage persistant.

Les antennes paraboliques sont interdites en façade sur rue (mais tolérées en toiture sur rue).

6/ Clôtures

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect et être traitées en harmonie avec les façades des constructions.

Elles peuvent être constituées de murets d'une hauteur limitée à 0,50 m et surmontés ou non d'un barreaudage ou d'un grillage, de barrières en bois, de grilles ou grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures végétales, qui ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 m, sont préconisées.

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

Pour les haies vives employées en clôture, l'utilisation d'essences locales variées est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée "Petit guide des arbres et haies champêtres"). La plantation exclusive d'essences locales banalisantes (par exemple de type thuya) est déconseillée.

De plus, dans le secteur NDr et le sous-secteur NDbrv, les clôtures ne doivent pas constituer pas un obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité. A cet effet, un relevé des arbres et des haies existants sera exigé lors de la demande de permis de construire.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

L'utilisation d'essences locales variées, fruitières ou ornementales, est vivement recommandée (cf. le tableau des "arbustes et arbres d'essence locale" figurant au titre IV du présent règlement, ainsi que la plaquette intitulée "Petit guide des arbres et haies champêtres").

De plus, dans le secteur NDr les plantations d'arbres sont soumises aux conditions suivantes

* arbres espacés entre eux d'au moins 6 m;
* arbres régulièrement élagués au moins jusqu'au niveau altimétrique de la crue de référence définie par le P.P.R.;
* sol entre ces arbres devant rester bien dégagé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

TITRE 4

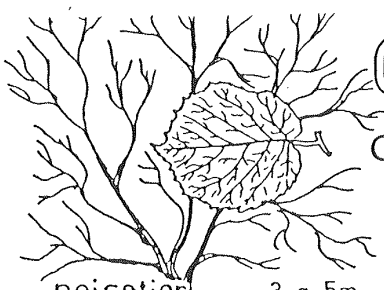
ANNEXE DOCUMENTAIRE

N.B. : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, Il est utile de se référer au texte intégral.

ANNEXE DOCUMENTAIRE

- LEXIQUE -

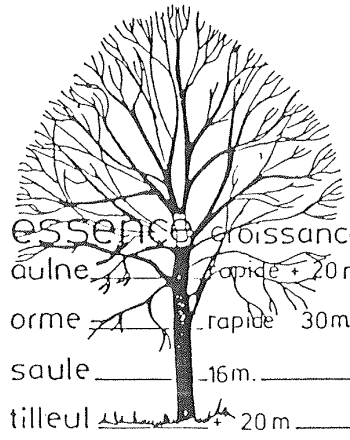
- ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCE LOCALE
- AFFOUILLEMENT
- AIRE NATURELLE DE CAMPING
- BAIES
- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)
- DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)
- DEROGATION
- DROIT DE PREEMPTION URBAIN (D.P.U.)
- EMPLACEMENT RESERVE (E.R.)
- EMPRISE
- ESPACES BOISES CLASSES
- EXHAUSSEMENT
- INSTALLATIONS CLASSEES
- LOTISSEMENT
- OPERATIONS GROUPEES
- PLAFOND LEGAL DE DENSITE (P.L.D.)
- SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE
- SURFACE DE PLANCHER
- VOIE EN IMPASSE
- VOIRIE ET RESEAUX DIVERS
- ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE (Z.A.C)
- ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)
- EXTRAIT DU CODE CIVIL
- EXTRAIT DU CODE DE L'URBANISME
- REGIME DES AUTORISATIONS DE COUPE D’ARBRES (si P.O.S.)
- EXTRAIT DU CODE RURAL



arbustes d'essence locale

noisetier	3 a 5m	sans exigence	isolé massif. haie
cytise	3 à 5m	calcicole	massif isolé
genêt	2 à 3m	au soleil	massif haie
églantier	2m	sans exigence	haies
aubépine	3 à 4 m	sans exigence	haie massif isolé
sureau	4 a 5m	Sans exigence	massif haies
prunellier	+ 4 m	sans exigence	haie massif
houx	+ 2 m	calcifuge	haie massif isolé
fusain	1,75 m	sol perméable	haie
symphorine	1.50m	sans exigence	haie
troëne	2 m	sol permeable	haie

A.R.S.P. Picardie



arbres d'essence locale

essence	croissance	sol	exposition	utilisation
aulne	rapide + 20 m.	humide, marais	mi ombre	berges
orme	rapide 30m	sans exigence	sans exigence	isolé alignement
saule	16m.	humide	sans exigence	isolé alignement berges bosquet
tilleul	+ 20 m	sec	soleil	isolé alignement
charme	30 m	fertile et riche	sans exigence	haie alignement isolé
marronnier	rapide + 20m	sans exigence	sans exigence	alignement isolé bosquet
frêne	+ 30 m.	riche et humide	sans exigence	isolé bosquet
robinier	20 m.	meuble	sans exigence	fixation des sols
peuplier	+ 20 m.	profond et frais	lumière	rideau groupe
bouleau	+ 15 m	sans exigence	sans exigence	bosquet isolé
chêne	+ 20m	profond et frais	soleil	isolé
hêtre	+ 20 m	calcaire et sable bien drainé	sans exigence	isolé alignement bosquet
érable				

AFFOUILLEMENT DE SOL

(Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation, si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés, et si sa profondeur excède 2 mètres.

AIRE NATURELLE DE CAMPING

Il s'agit de terrains pouvant recevoir 25 caravanes sur des parcelles de plus de 400 m2 avec des équipements réduits. C'est une législation Agriculture - Tourisme non reprise au Code de l'Urbanisme. L'étude et la décision sont de la compétence du Préfet après consultation des services.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation y compris les circulations piétonnes (trottoirs). On peut dire qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par le Maire.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.O.S. peuvent créer de nouveaux alignements ou modifier ceux qui ont été approuvés en prévoyant de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (cf. Annexe) du P.O.S. ce qui, en application de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.O.S., toute valeur d'opposabilité aux autorisations d'utiliser le sol.

BAIES PRINCIPALES et SECONDAIRES

On doit entendre par baie principale l'ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer l'éclairement d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies ne répondant pas à ces caractéristiques seront considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement :

- les jours de souffrance au sens du Code Civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage) ;
- les baies desservant des pièces secondaires (salles d'eau, W.C., cages d'escalier, dégagement, ainsi que les cuisines si leur situation dans l'organisation du logement ne les assimile pas à une pièce principale) ;
- les baies afférentes à une pièce d'habitation ou de travail dans la mesure où la pièce considérée comporte par ailleurs une ou plusieurs baies répondant à la définition de baies principales.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

(Code de l'Urbanisme - Article L.112.1, L.123.1, 13.112.1, R.123.22, L.332.1 et R.332.1 et suivants)

C'est le rapport entre la surface de plancher qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (unité foncière).

Exemple :

Sur un terrain de 1000 m2, dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,30, il pourra être construit :

1 000 x 0,30 = 300 m2 de plancher hors-oeuvre nette.

Dépassement du C.O.S. :

Si le P.O.S. le permet, le dépassement du C.O.S. peut être autorisé en contrepartie du versement à la Collectivité d'une participation. Celle-ci est égale à la hauteur de la surface complémentaire de terrain qui aurait été nécessaire pour l'édification de la construction si le C.O.S. avait été respecté.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.)

C'est un acte administratif qui déclare UTILE pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DEROGATION

Les règles définies par un P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures (cf. Titre 1 - Article 4)

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Une collectivité publique ou un organisme agréé possédant un droit de préemption peut acquérir en priorité un terrain que le propriétaire souhaite vendre. Cette mesure est applicable dans les Zones d'Aménagement Différé (Z.A.D.) et dans les Zones d'Intervention Foncière (Z.I.F.)

Lorsqu'il y a droit de préemption, le vendeur doit faire connaître son intention de vendre au bénéficiaire du droit de préemption (Commune, Département, Etat...).

Le D.P.U. est institué par délibération du Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (NA).

Il s'applique aussi, dans les secteurs sauvegardés et dans les Z.A.C. dotées d'un plan d'aménagement de zone (P.A.Z.)., et se substitue aux zones d'intervention foncière (Z.I.F. définie ci-après).

EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123.9 du Code de l'Urbanisme (Loi n°86.1290 du 23 décembre 1986)

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la Collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain e été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans un délai de deux ans à compter du jour de la demande.

Ce délai peut être prorogé une fois pour une durée d'un an, sauf dans les cas où il y a eu sursis à statuer en application des articles L.123.5 et L.123.7. Lorsqu'il s'agit d'un terrain agricole effectivement exploité, cette prorogation devra être justifiée selon une procédure dont les modalités seront fixées par les décrets prévus à l'article L.125.1

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai mentionné au premier alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de la propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan d'Occupation des Sols, de la modification ou de la révision dudit plan délimitant la zone dans laquelle sont situés les biens.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

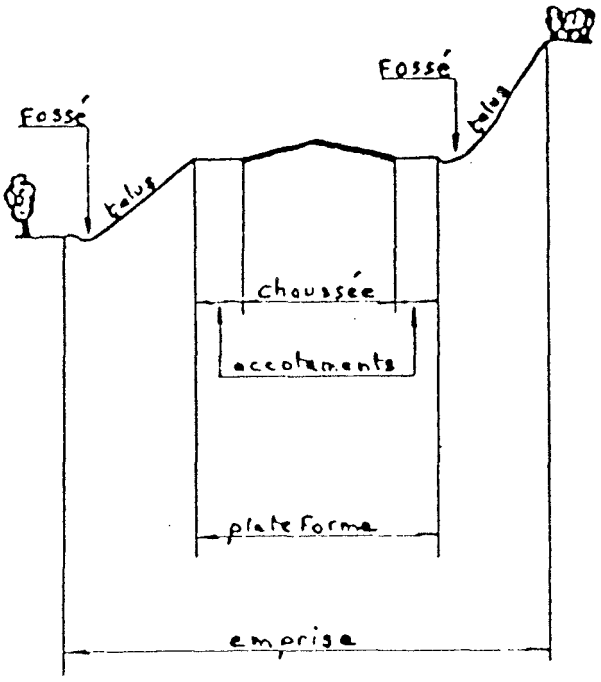
Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

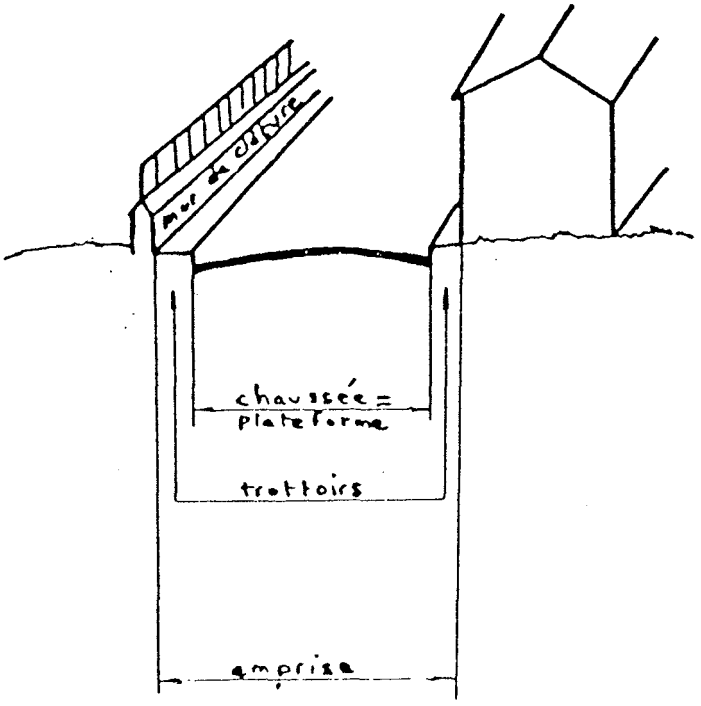
L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues par l'article L.12.3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan d'Occupation des Sols et acquis par la Collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, talus).





ESPACES BOISES CLASSES

Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme - Loi n° 83.663 du 22 juillet 1983)
Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973, ou par le document d'urbanisme en tenant lieu, approuvé avant la même date.
Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vue de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.
Dans les bois, forêts ou parc situés sur le territoire de Communes où l'établissement d'un Plan d'Occupation des Sols e été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier,
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63.810 du 6 août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégorie définie par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L 130.6.

EXHAUSSEMENT DE SOL

(Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme)
Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 mètres carrés et si sa hauteur excède 2 mètres.

INSTALLATIONS CLASSEES

(Loi 76.663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement)
Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des "installations classées pour la protection de l'environnement" quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une règlementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété. N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.
La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE (Z.A.D.)

(Code de l'Urbanisme - Article L.212.1 et suivants.)

Depuis la loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, les Z.A.D. ne sont plus instituées que sur les territoires non couverts par un P.O.S. opposable.

Les Z.A.D. créées avant l'entrée en vigueur des dispositions de la loi précitée deviennent soumises jusqu'à leur terme aux dispositions législatives et règlementaires antérieurement applicables.

Sur les territoires couverts par un P.O.S., les périmètres des Z.A.D. peuvent être supprimés pour être remplacés par le droit de préemption urbain.

OPERATION GROUPEE

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

PLAFOND LEGAL DE DENSITE (P.L.D.)

(Code de l'Urbanisme articles L.112.1 et suivants, et L.333.1 et suivants).

Le plafond légal de densité est la limite au-dessus de laquelle l'exercice du droit à construire relève de la Collectivité. Si le P.O.S. le permet, l'édification d'une construction d'une densité excédant le P.L.D. est subordonnée au versement par le bénéficiaire de l'autorisation de construire d'une somme égale à la valeur du terrain dont l'acquisition serait nécessaire pour que la densité de la construction n'excède pas ce plafond.

Le plafond légal de densité est fixé par la Collectivité ; s'il est institué, il ne peut être inférieur à 1.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radio-électriques, etc...)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du P.O.S. par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. Ces servitudes sont incorporées au P.O.S. et y figurent en annexe.

SURFACE DE PLANCHER

Par décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, la surface de plancher a remplacé la surface hors œuvre nette et brute ainsi que la notion d'emprise au sol.
La définition de la surface de plancher a été introduite par l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, en indiquant les surfaces déductibles. Cette notion remplace les anciennes surfaces de référence utilisées dans le droit de l'urbanisme, soit la surface hors oeuvre brute (SHOB) et la surface hors oeuvre nette (SHON), pour déterminer les formalités à accomplir pour un projet de construction.

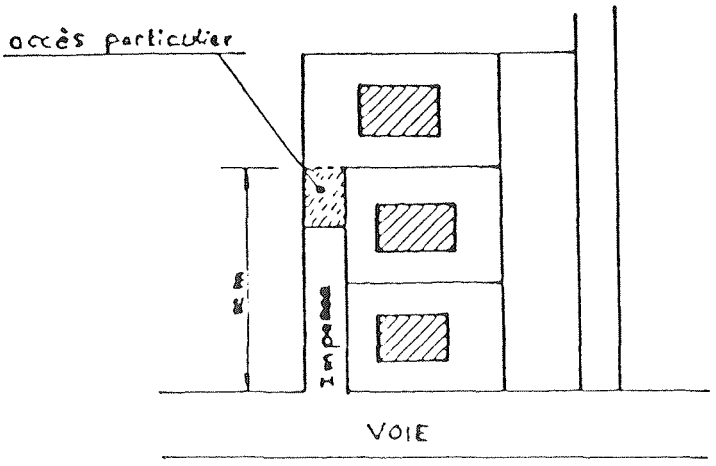
L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit ainsi la surface de plancher :
« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal,
industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par
une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant.

VOIE EN IMPASSE

La longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers est limitée à x mètres, dans un souci de limiter l'urbanisation en profondeur sur des terrains ayant de grandes longueurs et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères…).



VOIRIE et RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) d'adduction en eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, et de télédistribution, etc…

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.)

(Code de l'Urbanisme - Art. L.311.1 et suivants)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.

La procédure de la Z.A.C. étant différente de celle du P.O.S.

En effet, le P.O.S. ne fait que mentionner la présence de la Z.A.C. et tous renseignements la concernant peuvent être obtenus en Mairie ou à la Direction Départementale de l'Equipement.

EXTRAITS DU CODE CIVIL

ARTICLE 646 : Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

ARTICLE 647 : Tout propriétaire peut clore son héritage sauf l'exception portée l'article 682.

ARTICLE 648 : Le propriétaire qui veut se clore perd son droit au parcours et vaine pâture, en proportion du terrain qu'il y soustrait.

ARTICLE 663 : Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer eux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis 'des dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers où les usages constants et reconnus , et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins qui sera construit ou établi à l'avenir, doit avoir au moins trente deux décimètres (dix pieds) de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt six décimètres (huit pieds) dans les autres.

ARTICLE 675 L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

ARTICLE 676 Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

ARTICLE 677 Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

ARTICLE 678 : Loi n° 67.1253 du 30 décembre 1967

On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y à dix neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

ARTICLE 679: Loi n° 67 - 1253 du 30 décembre 1967

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

ARTICLE 682: Loi n° 67 - 1253 du 30 décembre 1967.

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés, et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

ARTICLE L.111.10 (Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le Département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

ARTICLE L121.10 (Loi n° 83.663 du 22 juillet 1983)

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages et d'autre part, de prévoir suffisamment de zones réservées aux activités économiques et d'intérêt général, et de terrains constructibles pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière de logement.

Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L.111.1.1. du présent code.

ARTICLE L.300.1 (Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985)

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

L'aménagement, au sens présent du code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent, et d'autre part, g assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations,

ARTICLE L.300.2 (Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

1° - Le conseil municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées avant :

a) - toute modification ou révision du plan d'occupation des sols qui ouvre à l'urbanisation tout ou partie d'une zone d'urbanisation future

b) - toute création, à son initiative, d'une zone d'aménagement concerté

c) - toute opération d'aménagement réalisée par la commune ou pour son compte lorsque par son importance ou sa nature, cette opération modifie de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique de la commune, et qu'elle n'est pas située dans un secteur qui a déjà fait l'objet de cette délibération au titre du a) ou du b) ci-dessus. Un décret en Conseil d'Etat détermine les caractéristiques des opérations d'aménagement soumises aux obligations du présent alinéa.

Les autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol ne sont pas illégales du seul fait des vices susceptibles d'entacher cette délibération ou les modalités de son exécution.

A l'issue de cette concertation, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère.

Le dossier définitif du projet est alors arrêté par le conseil municipal et tenu à la disposition du public.

2° - Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale, auquel elle a délégué compétence pour conduire l'une des opérations mentionnées ci-dessus ou qui est compétent en cette matière de par la loi, cet établissement est tenu aux mêmes obligations qu'il exerce dans des conditions fixées en accord avec la commune.

3° - Les autres personnes publiques ayant l'initiative d'opérations d'aménagement sont tenues aux mêmes obligations. Elles organisent la concertation dans des conditions fixées en accord avec la commune.

ARTICLE L.221.1 (Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985)

L'Etat, les collectivités locales ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes et les établissements publics d'aménagement visés à l'article L.321.1 sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300.1

LE REGIME DES AUTORISATIONS DE COUPE D'ARBRES DANS LES COMMUNES DISPOSANT D'UN P.O.S. OPPOSABLE AUX TIERS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et R 130-1 à R 130-6 du Code de l'Urbanisme.

De ces articles, découle que :

- Pour les défrichements :

« Le classement Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. »

- Pour les coupes et abattage d'arbres :

L'article R 130-1 stipule qu'une autorisation de coupe est nécessaire, sauf dans les cas suivants :

- enlèvement des arbres dangereux, chablis et bois morts ;
- bois et forêts soumis au régime forestier et administrés selon un aménagement approuvé ;
- bois et forêts soumis à un plan simple de gestion agréée par le Centre Régional de la propriété forestière ;
- coupes entrant dans le cadre des autorisations de coupes par catégories définies par arrêté préfectoral. L'actuel arrêté préfectoral de 1978 sera reconduit dans les mêmes termes prochainement.

Comment formuler la demande d'autorisation de coupe ?

- Dans les communes où le Plan d'Occupation des Sols est publié ou approuvé sans être exécutoire

Les autorisations de coupe sont nécessaires seulement dans les espaces boisés classés. La procédure est la suivante :

- le pétitionnaire doit déposer la demande sur un imprimé spécial (jusqu'a nouvel ordre, il faudra utiliser le formulaire CERFA n° 46.0361) en 4 exemplaires accompagné du plan de situation.

  Dans le cas fréquent, où la demande parviendra directement à la D. D. A. elle sera envoyée à la commune concernée avec une lettre explicitant le circuit à suivre (recommandée avec accusé de réception).

  Le délai court 3 partir de la réception en mairie. Le délai total pour la réponse est de 4 mois.

  La mairie garde un exemplaire et transmet les trois autres à la D. D. A.

La D.D.A. transmet un exemplaire à la D.D.E. pour avis et un exemplaire à la préfecture pour information.

La D.D.A. transmet ensuite à la préfecture l'avis conjoint D.D.A. - D.D.E. et le Préfet prend l'arrêté de coupe qui sera publié au recueil des actes administratifs du Département. La D.D.A. notifie l'arrêté d'autorisation au pétitionnaire.

– Dans les communes où le Plan d'Occupation des Sols approuvé est devenu exécutoire et dans l'hypothèse où la commune a signé une convention avec la D.D.E. qui est alors service instructeur, la démarche est la suivante :

La demande doit toujours être présentée en 4 exemplaires sur le formulaire CERFA 46.0361 auprès de la mairie, qui en accuse réception.

- 1 exemplaire est envoyé au Sous-Préfet
- 2 exemplaires sont envoyés à la D.D.E. de Beauvais. Celle-ci en tant que service instructeur fait parvenir à la Préfecture 1 ex.

Le Préfet consulte alors les différents services (D.D.A. - D.D.E....)

Dans les deux mois suivant sa saisine, le Préfet donne l'avis à la D.D.E. service instructeur. Celle-ci prépare alors l'arrêté communal.

Le Maire est chargé de la notification au pétitionnaire. L'arrêté ne devient exécutoire que quinze jours après la notification.

Le délai total pour la réponse est de 4 mois. En l'absence de réponse, l'avis est réputé DEFAVORABLE.

EXTRAITS DU CODE RURAL

URBANISME ET ACTIVITE AGRICOLE

La qualité de chefs d'exploitation ou d'entreprise agricole s'applique aux personnes bénéficiant du régime de protection sociale agricole et est définie à l'article 1003-7-1 du Code Rural.

ARTICLE 1003-7-1 (extrait) =

"Sans préjudice de l'application des conditions particulières résultant de dispositions spéciales du présent titre relèvent des régimes de protection sociale des personnes non salariées des professions agricoles, les chefs d'exploitation ou d'entreprise agricoles mentionnés à l'article 1060 (2°, 4° et 5°) qui dirigent une exploitation ou une entreprise dont l'importance est au moins égale ou équivalente à la moitié de la surface minimum d'installation définie pour chaque département ou partie de département, par application de l'article 188-4, compte tenu s'il y a lieu des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées".

ENTREPRISES MENTIONNEES A L'ARTICLE 1060 (2°, 4° et 5°) DU CODE RURAL

- exploitation d'élevage, de dressage, d'entraînement, haras, entreprises de toute nature, bureaux, dépôts ou magasins de vente se rattachant à des syndicats ou exploitations agricoles lorsque le syndicat ou l'exploitation agricole constitue le principal établissement ;
- les exploitations de bois ;
- les entreprises de battages ou de travaux agricoles ;
- les établissements de conchyliculture ou de pisciculture et établissements assimilés.. . ;

LA SURFACE MINIMALE D'INSTALLATION

Les Surfaces Minimales d'installation seront dorénavant fixes dans le schéma directeur départemental des structures agricoles pour chaque région naturelle du département et chaque nature de cultures. Elles sont révisées périodiquement.

Pour les productions hors-sol, des coefficients d'équivalence sont fixés par un arrêté du Ministère de l'Agriculture pris après avis de la Commission nationale des structures, et sont applicables uniformément à l'ensemble du territoire (article 188-4 du Code Rural).

RESILIATION DE BAIL POUR CAUSE D'URBANISME

ARTICLE 830-1 du Code Rural (extrait)

"Le propriétaire peut, à tout moment, résilier le bail sur des parcelles dont la destination agricole peut être changée en application des dispositions d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé. Dans ce dernier cas, la résiliation n'est possible que dans les zones urbaines définies par le plan d'occupation des sols.

"En l'absence d'un plan d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols ou, lorsqu'existe un plan d'occupation des sols, en dehors des zones urbaines ci-dessus, la résiliation ne peut être exercée, à tout moment, sur des parcelles en vue d'un changement de la destination agricole de celles-ci, qu'avec l'autorisation du préfet donnée après avis de la commission consultative des baux ruraux".