

# COMMUNE DE SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce 5 : Règlement écrit



#### **APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération en date du  
29 JUIN 2022

**VERDI**

<b>NOTICE D'UTILISATION.....</b>	<b>7</b>
QUE DETERMINE LE PLU ? .....	7
COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ? .....	7
<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>10</b>
1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	11
2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	11
2.1. <i>Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National         d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles         d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal : .....</i>	11
2.2. <i>Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme : .....</i>	12
2.3. <i>Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme : .....</i>	12
2.4. <i>Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans         tenir compte des dispositions du présent règlement : .....</i>	12
3 DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL.....	14
4 REGLES DEROGATOIRES.....	15
4.1. <i>Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis .....</i>	15
4.2. <i>Adaptations mineures.....</i>	15
4.3. <i>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif         (CINASPIC) .....</i>	15
4.4. <i>Véhicules électriques et normes de stationnement.....</i>	15
4.6. <i>Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).....</i>	16
4.5. <i>Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures).....</i>	16
4.6. <i>Affouillements et exhaussements du sol.....</i>	16
4.7. <i>Majoration du droit à bâtir.....</i>	16
4.8. <i>Dispositions relatives aux économies d'énergie.....</i>	17
5 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	18
5.1. <i>Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18.</i>	18
5.2. <i>La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20.....</i>	19
5.3. <i>Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et         R151-23.....</i>	19
5.4. <i>Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles         R151-24 et R151-25.....</i>	20
6 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	20
6.1. <i>Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.....</i>	21
6.2. <i>Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1         de Code de l'Urbanisme .....</i>	22
6.3. <i>Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L. 151-23 du Code de         l'urbanisme .....</i>	22
7 APPLICATION DES REGLES D'URBANISME.....	24
8 ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9.....	25
9 LA COMMUNE FACE AUX RISQUES.....	25
10 ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS.....	26
11 VALORISATION DES EAUX PLUVIALES.....	26
12 CHARTE DE BON VOISINAGE ENTRE AGRICULTEURS ET PARTICULIERS.....	26
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES .....</b>	<b>27</b>
<b>AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>27</b>
<b>(INDICATIF U).....</b>	<b>ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.</b>

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	28
SECTION I: DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	28
SECTION II: CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIONNEMENTALE, PAYSAGERE.....	30
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	43
SECTION I: DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	43
SECTION II: CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIONNEMENTALE, PAYSAGERE.....	45
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	57
VOCATION GENERALE DE LA ZONE UH.....	57
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	57
ARTICLE UH 1.....	57
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	57
ARTICLE UH 2.....	58
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	58
ARTICLE UH 3.....	58
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	58
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	58
ARTICLE UH 4.....	58
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	58
ARTICLE UH 5.....	60
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	60
ARTICLE UH 6.....	66
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	66
ARTICLE UH 7.....	66
STATIONNEMENT.....	66
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	68
ARTICLE UH 8.....	68
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	68
ARTICLE UH 9.....	69
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	69
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	70
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	70
SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	72
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	78
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	81
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	81
ARTICLE UI 1.....	81
DESTINATION ET SOUS-DESTINATION.....	81
ARTICLE UI 2.....	82
INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.....	82
ARTICLE UI 3.....	82
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	82

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	82
ARTICLE UI 4.....	82
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	82
ARTICLE UI 5.....	83
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	83
ARTICLE UI 6.....	84
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	84
ARTICLE UI 7.....	85
STATIONNEMENT.....	85
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	85
ARTICLE UI 8.....	85
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	85
ARTICLE UI 9.....	86
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX.....	86
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	87
SECTION I: DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE.....	87
SECTION II : CONDITION DE L’OCCUPATION DU SOL.....	88
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	92
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	94
SECTION I: DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE.....	94
SECTION II : CONDITION DE L’OCCUPATION DU SOL.....	95
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	96
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>98</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI.....	99
VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUI.....	99
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE.....	99
ARTICLE 1AUI 1.....	99
DESTINATION ET SOUS-DESTINATION.....	99
ARTICLE 1AUI 2.....	100
INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS.....	100
ARTICLE 1AUI 3.....	101
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	101
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	101
ARTICLE 1AUI 4.....	101
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	101
ARTICLE 1AUI 5.....	102
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	102
ARTICLE 1AUI 6.....	103
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	103
ARTICLE 1AUI 7.....	104
STATIONNEMENT.....	104
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	104
ARTICLE 1AUI 8.....	104

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	104
ARTICLE 1AU <sub>i</sub> 9 .....	105
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	105
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU <sub>i</sub> .....	106
VOCATION GENERALE DE LA ZONE 2AU <sub>i</sub> .....	106
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE.....	107
ARTICLE 2AU <sub>i</sub> 1.....	107
DESTINATION ET SOUS-DESTINATION .....	107
ARTICLE 2AU <sub>i</sub> 2.....	108
INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS .....	108
ARTICLE 2AU <sub>i</sub> 3.....	108
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	108
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	108
ARTICLE 2AU <sub>i</sub> 4.....	108
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	108
ARTICLE 2AU <sub>i</sub> 5.....	110
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	110
ARTICLE 2AU <sub>i</sub> 6.....	111
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	111
ARTICLE 2AU <sub>i</sub> 7.....	111
STATIONNEMENT .....	111
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	112
ARTICLE 2AU <sub>i</sub> 8.....	112
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	112
ARTICLE 2AU <sub>i</sub> 9.....	112
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX .....	112
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU <sub>H</sub> .....	114
SECTION I: DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE.....	114
SECTION II: CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE.....	116
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>118</b>
VOCATION GENERALE DE LA ZONE A.....	119
SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE.....	120
SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	121
SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	125
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>127</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	128
SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE .....	129
SECTION II: CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	133
SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	135
LEXIQUE.....	137

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	141
<i>DISPOSITIONS GÉNÉRALES</i> .....	141

# NOTICE D'UTILISATION

## QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement, où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- Les effets respectifs du règlement du PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

- 1) Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone, au secteur ou sous-secteur désigné par les lettres :

Zones	Secteurs
urbaines dites U	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ UA : centre urbain ancien</li><li>▪ UD : zone urbaine à dominante pavillonnaire</li><li>▪ UH : zone urbaine identifiant les hameaux</li><li>▪ UL : zone urbaine accueillant des équipements sportifs et de loisirs</li><li>▪ UE : zone à vocation urbaine économique</li><li>▪ UI : zone urbaine à vocation industrielle</li><li>▪ UY : zone urbaine dédiée à l'emprise autoroutière (A16)</li></ul>
à urbaniser dites AU	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1AUi: Vocation industrielle, urbanisable à court moyen terme</li><li>• 2AUh : Vocation Habitat, urbanisable après modification du PLU</li><li>• 2AUi : Vocation industrielle, urbanisable après modification du PLU</li></ul>
Agricoles dites A	<ul style="list-style-type: none"><li>• A : zone agricole</li></ul>
Naturelles et Forestières dites N	<ul style="list-style-type: none"><li>• N : zone naturelle et forestière</li><li>• Na : secteur naturel à vocation de parc paysager</li><li>• Nc : secteur naturel spécifique au Château de Montherlant et son parc boisé.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne : secteur naturel spécifique aux activités de carrières et développement des énergies renouvelables (parc photovoltaïque)</li> <li>• Nj : secteur naturel à vocation de jardins (fonds de parcelles) sur l'écart de Montoisel</li> <li>• Nn : secteur naturel non aedificandi autour du site industriel d'EJ (ex-site de la fonderie)</li> <li>• Np : secteur naturel Hameau de Marivaux</li> </ul>
--	---

- 2) Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
- 3) Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par une série d'articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément aux articles R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 paragraphes suivants :

**SECTION I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**SECTION II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

Paragraphe 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Paragraphe 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Paragraphe 7 : Stationnement

**SECTION III : Équipement et réseaux**

Paragraphe 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Paragraphe 9 : Desserte par les réseaux

- 4) Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.
- 5) Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :
  - a) **Le rapport de présentation et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** pour comprendre le contexte général.
  - b) Les **documents graphiques** qui, outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
    - Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)...
- c) **Les annexes** qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
- Les Servitudes d'Utilité Publique.
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 du Code de l'Urbanisme.

# 1

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune nouvelle de SAINT-CREPIN-IBOUVILLERS.

Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

# 2

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

### **2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (articles L111-1 à L111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

- **Article R111-2**  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4**  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R.111-5**  
Relatif aux projets qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- **Article R111-26**  
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R111-27**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

---

## **2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

---

- Les Servitudes d'Utilité Publique (dites SUP) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, qui sont reportées sur le plan de servitudes et récapitulées dans les annexes du PLU.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L410-1 du Code de l'Urbanisme).

---

## **2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

---

- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

---

## **2.4. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

---

### **2.4.1. SURSIS A STATUER**

---

Il peut être sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles suivants :

- Quand l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération est en cours (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;

- Lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la création d'une ZAC (article L424-1 du Code de l'Urbanisme) ;
- A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur ou sa révision (article L313-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Lorsque le projet est situé dans un espace ayant vocation à figurer dans le cœur d'un parc national et aurait pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect de l'espace en cause (art. L331-6 du Code de l'Environnement) ;
- Lorsque la délibération prescrivant le PLU a été publiée et que les constructions projetées seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (art. L153-11).

Le sursis à statuer doit être motivé (CE, 13 avr. 2005, n° 259805 ; CE, 29 juill. 1994, n° 129089) et ne peut excéder deux ans. Une prorogation est toutefois possible lorsqu'un motif différent justifie qu'il soit de nouveau sursis à statuer, sans que la durée totale ne puisse excéder 3 ans (CU, art. L. 424-1).

---

## 2.4.2. AUTORISATION DES SOLS ET DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

- **Article L111-11**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

### 3

## DISPOSITIONS PRISES PAR ARRETE MUNICIPAL

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité pourra instituer un Droit de Prémption Urbain (DPU) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération en date du 29 juin 2022, le Conseil Municipal a instituer le Droit de Prémption renforcé sur les zones urbaines (indicatif U) et les zones à urbaniser (indicatif AU) du PLU approuvé.

Sur délibération du Conseil Municipal, l'édification de clôtures peut être soumise à déclaration préalable.

- **Article L421-3**  
Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.
  
- **Article L421-6**  
Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

## **4**

# **REGLES DEROGATOIRES**

### **4.1. Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis**

Conformément à l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le Plan Local d'Urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

En application de l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf disposition contraires du PLU et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **4.2. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes ou du site.

### **4.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**

Dans toutes les zones, l'édification de constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Le nombre de places de stationnement dépendra de la nature de l'équipement, du rythme de fréquentation, de la situation géographique eu égard aux parkings publics à proximité et du foisonnement (stationnement non simultané) lié au fonctionnement de l'équipement.

### **4.4. Véhicules électriques et normes de stationnement**

Conformément à l'article L151-31 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

### **Autres dérogations aux normes de stationnement :**

Conformément à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

## **4.6. Accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**

Conformément à la Loi ELAN du 23 novembre 2018, les projets d'aménagement et de production de logements doivent intégrer des notions d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

## **4.5. Travaux relatifs à l'isolation par l'extérieur (façades et toitures)**

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 du présent règlement (articles R.152-6 et 7 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, il convient que les travaux envisagés respectent l'ambiance urbaine du secteur concerné et soient en harmonie avec l'aspect extérieur du bâti environnant.

## **4.6. Affouillements et exhaussements du sol**

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **4.7. Majoration du droit à bâtir**

L'emprise au sol des constructions définie à l'article 4 peut faire l'objet d'une majoration de 10% lorsque la consommation énergétique des nouveaux bâtiments est inférieure de 20% au CEP max (Consommation Énergétique Primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012.

## 4.8. Dispositions relatives aux économies d'énergie

Conformément aux articles L111-16 et L111-17 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique sont permises nonobstant les dispositions du présent PLU à l'exception des travaux portant sur un immeuble inscrit ou classé au titre des monuments historiques ou dans un périmètre délimité, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et à l'architecture bioclimatique de la construction doivent être intégrés à la logique de respect des caractéristiques architecturales de la construction originelle, en harmonie avec celle-ci et avec l'environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction, en évitant les superstructures.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent respecter les dispositions suivantes :

- Une consommation énergétique conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (coefficient d'énergie primaire inférieur au coefficient d'énergie primaire maximal défini dans la réglementation thermique soit  $Cep < Cep_{max}$ )
- Une architecture bioclimatique favorisant notamment les orientations par rapport au soleil, les réseaux de chaleur, ...

## 5

# DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

La totalité du territoire de la commune est couvert par le Plan Local d'Urbanisme, il est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N), dont les délimitations sont reportées sur les plans de découpage en zones (territoire et bourg).

Les documents graphiques fontt en outre apparaître :

- Les Espaces Boisés Classés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage à protéger (haies, îlot boisé/végétal intra-urbain)
- Les cheminements doux à préserver
- L'axe d'écoulement des eaux de surface à préserver de toute urbanisation/aménagement (risques hydrauliques) avec l'application d'une marge inconstructible de 100 mètres de part et d'autre.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme...
- Les secteurs soumis à une OAP.

### 5.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

- UA : zone urbaine correspondant au centre ancien du bourg principal. Elle accueille principalement de l'habitat, les équipements publics phares de la commune, les commerces et les services qui animent le centre-bourg. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies en limites séparatives et forment des fronts bâtis continus très caractéristiques. L'emploi des matériaux traditionnels influence fortement l'ambiance architecturale du centre-bourg.
- UD : zone urbaine de type pavillonnaire, à caractère d'habitat, caractérisée par des implantations en retrait et des densités moindres, typiques de l'urbanisation de lotissement
- UE : zone urbaine d'activités économiques située dans le prolongement Nord du bourg
- UH : zone urbaine spécifique aux hameaux d'Haillancourt, Montherlant et Montoisel.
- UI : zone urbaine à vocation industrielle, identifiant l'emprise foncière de l'entreprise EJ (ex-site de la Fonderie)
- UL : zone urbaine spécifique aux équipements publics sportifs et de loisirs identifiant le pôle existant dans le prolongement Nord du bourg
- UY : zone urbaine dédiée à l'emprise autoroutière (A16) qui tangente la limite Est du territoire communal.

## 5.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Le PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers compte 3 secteurs à urbaniser :

- 1AU<sub>i</sub> : zone à urbaniser à vocation industrielle, programmée sur le court-moyen terme. Inscrite dans la partie Sud du territoire, elle confirme le futur Parc d'activités des Sablons, planifié par l'intercommunalité
- 2AU<sub>i</sub> : zone à urbaniser à vocation industrielle, urbanisable après modification du PLU. La zone 2 AU<sub>i</sub> prolonge la zone 1AU<sub>i</sub>.
- 2AU<sub>h</sub> : unique zone à urbaniser à vocation d'habitat planifié sur le bourg centre, urbanisable après modification du PLU.

## 5.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23

Les zones agricoles sont dites « zones A », peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la pêche maritime.
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci.

## 5.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières pour lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont les zones suivantes :

- N : zone correspondant aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.
- Na : secteur naturel identifiant le parc paysager dans le centre-bourg, face à la mairie.
- Nc : secteur naturel spécifique au château de Montherlant.
- Ne : secteur naturel spécifique à l'exploitation de carrières et au développement des énergies renouvelables (parc solaire).
- Nj : secteur naturel spécifique aux fonds de parcelles jardinés sur le hameau de Montoisel.
- Nn : secteur naturel non aedificandi autour de l'emprise foncière du site industriel historique EJ (ex-site de la Fonderie)
- Np : secteur naturel spécifique au hameau de Marivaux

## 6 LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les documents d'urbanisme comportent également des prescriptions :

- **Les Emplacements Réservés**, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, ou interdisant les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement dans l'attente d'un projet global pour une durée maximale de cinq ans ;
- **Les Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer, au titre des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **Les éléments du paysage à protéger** au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, répertoriés pour des motifs d'ordre écologique et pour le maintien ou la remise en état de continuités écologiques. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L. 151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable (Art R.421-23.h du CU) ;

- **L'îlot végétal intra-urbain** protégé en tant qu'élément du paysage urbain pour lequel le maintien de la couverture boisée est la règle de base. L'entretien régulier de cet îlot est autorisé et tout abattage d'arbre est rendu possible pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires motivés. Tout arbre abattu pour ces raisons sera remplacé par une essence adaptée, non invasive et non allergène.
- **L'axe principal d'écoulement des eaux de surface à conserver** interdisant les constructions dans un couloir défini par le règlement.
- **Les chemins ruraux à conserver**
- Les liaisons douces à

## 6.1. Les Emplacements Réservés, au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés sont repérés sur le document graphique par un numéro ainsi que la trame suivante :



L'annexe EMPLACEMENTS RESERVES donne toutes les précisions sur la destination de la réserve foncière, son emprise, ses références cadastrales ainsi que sur la collectivité ou organisme public bénéficiaire.

Les réserves foncières portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété. Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

## 6.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et protéger au titre de l'article L113-1 de Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local

d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par des ronds verts :



A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurant dans le document, les dispositions des articles L113-1 à L113-6 et R113-1 à R113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L122-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L8 et de l'article L222-6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

## 6.3. Les éléments du paysage naturel répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

En vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver.

Trame des éléments du paysage naturel :

■ ■ ■ (haies à conserver)

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur.

Les coupes et abattages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ou en cas de mauvais état sanitaire des arbres.



L'îlot végétal intra-urbain à conserver est représenté par ce figuré sur le plan de zonage.

Le maintien de la couverture boisée est la règle de base. L'entretien régulier de cet îlot est autorisé et tout abattage d'arbre est rendu possible pour des motifs phytosanitaires ou sécuritaires motivés. Tout arbre abattu pour ces raisons sera remplacé par une essence adaptée, non invasive et non allergène.

## 6.4. Les chemins ruraux à conserver



Les chemins ruraux à conserver sont représentés par ce figuré sur le plan de zonage. La protection vise au maintien de la desserte des terres agricoles et au maintien des boucles de découverte du territoire communal pour les piétons, les cyclistes.

## 6.5. Les liaisons douces à conserver



Les liaisons douces à conserver sont représentées par ce figuré sur le plan de zonage. Leur protection s'inscrit dans un objectif soutenu par l'intercommunalité des Sablons.

## 6.6. L'axe d'écoulement des eaux de surface



L'axe d'écoulement est représenté par ce figuré sur le plan de zonage. En découle de part et d'autre, un couloir non aedificandi pour ne pas entraver le bon écoulement des eaux et assurer l'équilibre hydraulique dans la partie Est du territoire.

## 6.7. Les secteurs concernés par une OAP



Les deux secteurs soumis respectivement à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (dite OAP) sont représentés par ce figuré sur le plan de zonage. Il est conseillé de se reporter à la pièce OAP pour prendre connaissance des dispositions concernant l'aménagement futur de ces secteurs à enjeux.

## APPLICATION DES REGLES D'URBANISME

- **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Les règles de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture (dans la limite de 40 cm maximum)
- aux clôtures et murs de soutènement
- aux balcons en saillies (dans la limite de 80 cm)
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications

Dans le cas d'emplacements réservés à des voies, le recul est calculé par rapport à la limite extérieure de l'emplacement réservé correspondant à la future limite de voie.

La hauteur est calculée par rapport à la référence du sol naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Si le sol naturel est pentu, la hauteur est calculée par rapport au point le plus bas.

La hauteur ne tient pas compte des éléments techniques tels que les cheminées, les gaines de ventilation et les panneaux solaires.

- **Article 7 : Stationnement**

Les obligations en termes de stationnement s'appliquent pour toute nouvelle construction ou bien pour tout changement de destination ou extension de nature à impliquer un surplus de stationnement.

Les aires de stationnement doivent être directement accessibles depuis la voie de desserte.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.

Les espaces de stationnement vélos doivent être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

- **Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Conformément aux législations en vigueur, les caractéristiques des voies doivent favoriser l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours (lutte contre l'incendie, services de sécurité) et des véhicules d'intervention des services collectifs (véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage).

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée si la construction n'a pas accès à une voie publique ou privée ou si l'accès présente un risque en termes de sécurité.

Les voies en impasse doivent être dotées d'une aire de retournement.

Aux intersections, la réalisation de pans coupés doit faciliter les conditions de sécurité et de visibilité.

- **Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux**

Certaines annexes (garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage, ...) sont dispensées d'une alimentation en eau potable.

Lorsque les travaux ou extensions effectués sur construction existante ne nécessitent pas de besoin supplémentaire en eau potable, la construction est réputée conforme.

Idem pour les constructions qui ne génèrent pas d'eaux usées.

## 8

### ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9

Il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plan local d'urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité d'emprise au sol des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du plu,
- Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..),

## 9

### LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de précaution, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels majeurs marquant la commune.

La commune est exposée à l'aléa « remontées de nappes », en particuliers au niveau des fonds de vallée.

La commune est exposé à l'aléa « mouvement de terrain », mais principalement en dehors des espaces urbanisés

La commune est exposée aux retraits gonflements des sols argileux, mais avec un aléa faible sur l'ensemble du territoire.

La commune est concernée par un aléa « mouvement de terrain » lié aux cavités souterraines fort.

La commune est concernée le risque coulées de boues.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires, adaptées, pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

La commune est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il est rappelé qu'en cas de vente de parcelles identifiées en zone d'aléas moyens et forts, le Code de la Construction impose au vendeur la production d'une étude géotechnique, ainsi que l'application de mesures constructives spécifiques.

## **10**

### **ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **11**

### **VALORISATION DES EAUX PLUVIALES**

Dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, toute nouvelle construction ou extension doit justifier d'un système de récupération des eaux de pluie.

Les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. La rétention des eaux pluviales doit être pérenne.

## **12**

### **CHARTRE DE BON VOISINAGE ENTRE AGRICULTEURS ET PARTICULIERS**

Afin de prévenir les conflits de voisinage entre agriculteurs et particuliers, une « charte de bon voisinage » a été signée en novembre 2017. Elle est le fruit d'un travail conjoint entre la profession agricole, l'Etat, la Gendarmerie de l'Oise, le regroupement des organismes de sauvegarde de l'Oise, l'Union des Maires de l'Oise et l'Association Familles Rurales, initié en 2015.

Cette charte se veut un document d'aide au « bien vivre ensemble » et établit les engagements réciproques de chacun. En décembre 2019, elle a été complétée avec un volet relatif à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et formalise l'engagement de l'ensemble des agriculteurs du département de l'Oise, ainsi que des acteurs locaux à recourir aux bonnes pratiques de protection des cultures et à le faire savoir.

Cette charte est annexée au présent règlement.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du bourg, au noyau urbain originel. De silhouette linéaire, elle accueille principalement de l'habitat, les équipements publics phares et les commerces-services. Les constructions sont le plus souvent implantées à l'alignement des voies en limites séparatives et forment sur certaines sections de rues, des fronts bâtis continus très caractéristiques. L'ambiance de centre bourg y est très affirmée.

## SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UA 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière			Exploitation agricole
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service			Artisanat et de commerce de détail
	Restauration		
		Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement Hôtelier et touristique		
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs		Entrepôt	
			Bureau

secondaire ou tertiaire		Centre de congrès et d'exposition	
			Industrie
			Artisanat

Nota : en vertu de l'article R.421-14 du Code de l'Urbanisme, « les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal ».

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions ou 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.
- Les groupes de garages individuels, s'ils ne sont pas directement liés à une opération à usage d'habitation.
- Les établissements hippiques
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

---

## **ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ**

---

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

Les installations classées au titre de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement. dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur les concernant et :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peintures et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferie collective ;
- b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et pour permettre d'éviter ou tout au moins de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les constructions à usage de commerce à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

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

Les constructions, installations agricoles à condition :

- qu'elles soient liées à une activité déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les constructions, installations relevant du régime industriel (BTP, peinture...) à condition :

- qu'elles soient liées à une activité déjà existante avant l'entrée en vigueur du PLU et faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme,
- à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances, dangers occasionnés par le bruit, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.

Les seuls affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.

---

## **ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

---

## **SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---

---

### **ARTICLE UA 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

L'ensemble des dispositions fixées ci-dessous ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...).
- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifie et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>.
- lorsque que l'opération porte sur un îlot foncier bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique.
- aux nouvelles constructions et installations agricoles.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.
- soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

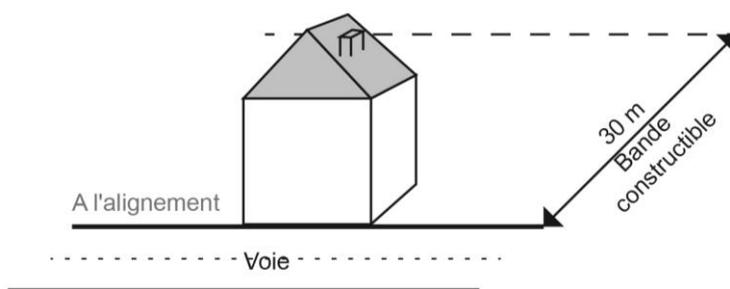
Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement **de la voie publique** qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 20% de la superficie de la construction avant entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes dont la surface au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou historique qui doit être démontré.



**EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES**

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

La disposition fixée ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.
- aux bâtiments annexes.
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être édifiées avec une distance minimale de 10 mètres.

Les garages doivent être :

- soit accolés à la construction à usage d'habitation,
- soit intégrés dans le volume de la construction à usage d'habitation,
- soit implantés à une distance de 5 mètres de la construction à usage d'habitation.

Les vérandas doivent être implantées en façade arrière de la construction à usage d'habitation.

Lorsque cette implantation concerne une autre annexe, elle sera implantée en limite séparative à l'arrière de la construction principale.

## **EMPRISE AU SOL**

Pour les activités autorisées, l'emprise au sol maximale sera limitée à 60% de la surface parcellaire

Pour les autres vocations, l'emprise au sol maximale sera limitée à 40% de la surface parcellaire.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation atteignant déjà l'emprise de 40%, une dérogation pourra être admise concernant soit la construction d'une extension ou d'une annexe dont la surface au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>, soit dans le cas de travaux visant à améliorer les conditions d'hygiène et de salubrité.

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

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction est limitée à 11 mètres au faîtage.

Au-dessus des limites de hauteur définies ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères.

Il est admis de construire en limite contre un bâtiment existant, lui-même adossé à la limite sur la parcelle voisine. La hauteur du bâtiment ainsi construit ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes et régulièrement édifiées dont la hauteur est supérieure à celle fixée (l'extension proposera une hauteur qui n'excèdera pas celle de la construction agrandie),
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...),
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations).

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

---

## **ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice.

Tout projet pourra utilement se référer aux plaquettes de recommandations architecturales et végétales réalisées par le CAUE de l'Oise et annexées au présent règlement.

### **ASPECT EXTERIEUR**

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 patrimonial du secteur.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

## 1) Façades

Pour le traitement des façades des habitations, un minimum de 15 % de la surface est imposé en briques rouge en terre cuite (pleines ou de parement). Elles doivent être disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux et corniches, aux soubassements sans dépasser 0.80 mètres de hauteur.

Concernant les soubassements, la brique peut être remplacée par du silex, la pierre de taille et le moellon avec montage à la chaux.

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

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

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

L'emploi de clins en PVC est strictement interdit.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'emploi du PVC est strictement interdit. Sont seuls autorisés :

- les « plaques » à condition d'être recouvertes d'un enduit respectant le nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise.
- les clins en bois en pose verticale et qu'ils soient peints dans les teintes déclinées dans le nuancier de la plaquette architecturales éditée par le CAUE de l'Oise.

## Clôtures

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1.80m.

Toutefois, les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en brique rouge en terre cuite (pleine ou de parement), en silex ou en moellon et qu'ils soient recouverts d'un chapeau.

Lorsque les murs de clôture sur rue sont faits de pierre ou de moellons, les joints doivent être faits de mortier de chaux de la même teinte que le matériau principal, réalisés au nu du parement du mur, sans creux, ni relief.

Les clôtures sur rue réalisées en plaques béton préfabriquées, en amiante ciment, avec des brises vues, avec des panneaux soudés/rigides type industriel, avec des panneaux de bois, avec des canisses, avec des toiles et autres claustras divers sont interdites.

Elles seront constituées de murs bahuts dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre, surmonté soit d'une grille en ferronnerie, soit d'une palissade en bois ou en PVC à barreaudage vertical non plein ou d'une clôture végétale reprenant les essences acclimatées.

Dans les secteurs sensibles aux phénomènes de ruissellement, il est conseillé soit la mise en place de clôtures perméables s'intégrant dans le paysage urbain, soit la mise en place de clôtures présentant des orifices au niveau des parties basses des murs bahuts et des murs pleins pour ne pas perturber l'écoulement des eaux.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées :

- Soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux rationnels locaux,
- Soit de plaques de soubassement surmontées d'un grillage en panneaux rigides,
- Soit de haies vives (se reporter à la liste des essences autorisées jointe en annexe) ou de grillage.

Les portails seront soit pleins, soit à claire-voie avec un barreaudage vertical (dans ce cas, ils doivent comporter une partie basse pleine égale à au moins 1/3 du portail).

### 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 ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatières sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Pour les toitures visibles depuis la voie de desserte de la construction, il est interdit de créer 2 niveaux de châssis de toit basculant.

Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les ouvertures situées en façade.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° comptés sur l'horizontal, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquels la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, et des vérandas qui pour des contraintes techniques peuvent présenter une pente plus faible.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les versants correspondant aux long-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansard ne sont pas concernées par les règles ci-dessus

Les toitures de toutes les constructions principales doivent être en matériau rappelant par leur aspect et leur forme les ardoises naturelle ou les tuiles plates en terre cuite.

Concernant les capteurs solaires, thermiques (ou de cellules photovoltaïques), leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Ils doivent de préférence, par leur couleur, leur aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant.

L'ensemble des règles ne s'applique pas aux abris de jardin et aux vérandas.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité autorisés doivent avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

## Ouvertures

En façade sur rue, les baies seront plus hautes que larges (rapport 1x1.5 minimum).  
Les vitrines des commerces et les porte de garages ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les linteaux seront droits ou en arc segmentaire, réalisés soit en brique rouge en terre cuite avec une clé soit en brique, soit en pierre de taille, soit maçonnés et enduits.

Les menuiseries présenteront des tonalités reprises dans la plaquette de recommandations architecturales réalisée par le CAUE de l'Oise (60).

Les volants roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant. En cas de pose de volets roulant sur une construction traditionnelle, les volets battants doivent être conservés.

## Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes (hors abris de jardin) doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale 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.

Pour ces annexes, sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle galvanisée.

Les abris de jardin seront soit en bois, soit en résine, soit en métal peint aux tonalités harmonieuses avec l'existant.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert la construction principale. Les éléments vitrés seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

## Sous-sol

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction

## **PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

Dans le cas d'éléments bâtis traditionnels devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions recensées sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

## PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

#### ▪ **Énergies renouvelables**

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

#### ▪ **Économies d'eau**

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau<sup>1</sup>. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

---

<sup>1</sup> Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréments, lavage des sols)

---

## ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devra représenter au moins 30% des espaces restés libres après implantation des constructions. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement, l'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

Dans le cas d'une opération de construction d'ensemble, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.). L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, bambou, Cyprès, Laurier,...) est interdite (Cf. annexe).

---

## ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

---

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après<sup>2</sup>.

En cas de changement d'affectation de locaux, le nombre de places de stationnement déjà existantes (à condition qu'elles répondent aux normes et qu'elles soient utilisables) sera pris en compte pour la définition du nombre de places à aménager sur les normes détaillées ci-après.

**Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.**

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

- 1) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article r. 151-27 du Code de l'Urbanisme](#).

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

- a) Pour les constructions à usage de logement **individuel**

Deux (2) places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

Dans le cas d'une maison individuelle de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface au sol, Une (1) place de stationnement supplémentaire est demandée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface au sol. Toute tranche entamée déclenche l'obligation d'une (1) place de stationnement.

- b) Pour les constructions à usage de logement **collectif**

Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :**

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments collectifs ou de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

### **Stationnement des vélo/cycles :**

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1<sup>er</sup> étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

---

<sup>2</sup> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservés et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, avec :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales (≤ F2)
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas (>F2)
  - 5 m<sup>2</sup> supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

c) Pour les constructions à usage d'hébergement

Il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

d) Pour les constructions à usage de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Une (1) place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente.

e) Pour les hôtels et les restaurants,

Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire. Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

f) Pour les constructions à usage de bureaux :

Une (1) place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Stationnement des vélos/cycles :**

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions. Il sera prévu 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface.

g) Pour les établissements à usage d'activités autorisés. :

Une (1) place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux nouvelles constructions agricoles.

---

## SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès 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, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Lorsque que le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente un risque ou une gêne pour la sécurité et la circulation peut être interdit.

La largeur des nouveaux accès véhicules ne peut être inférieure à 4 mètres.

Tout nouvel accès véhicule sur le Tour de Ville est interdit.

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

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

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation ou restauration d'une construction existante,
- aux équipements (constructions, ouvrages, installations) d'intérêt public et/ou collectif.

---

### ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Rappel : les bouches techniques et autres compteurs qui permettent l'accès aux réseaux doivent être accessibles en permanence depuis l'espace public.

Alimentation en eau potable (eau destinée à la consommation humaine)

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

Assainissement

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou les fossés est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les unités de parking doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

#### Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond aux extensions récentes du bourg. En zone UD, les constructions sont le plus souvent de type pavillonnaire, et sont le plus souvent édifiées en retrait des voies. La trame bâtie observée y est plus lâche et la vocation dominante est celle de l'Habitat.

### SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE UD 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Hébergement Hôtelier	Hébergement touristique
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
		Salles d'art et de spectacles	
			Équipements sportifs
			Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
			Bureau
			Centre de congrès et d'exposition
			Industrie

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions ou 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.
- Les établissements hippiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

---

## **ARTICLE UD 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ**

---

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux autorisés à l'article 1.

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve :

L'extension ou la modification des installations existantes, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.

Sont autorisées sous condition :

Les professions libérales, les activités à usage de services et les bureaux à condition d'occuper une partie de la construction à usage d'habitation et que le stationnement généré par l'activité soit aménagé dans l'enceinte de la propriété accueillant l'activité.

Les constructions, équipements d'intérêt collectif (maison médicale...) et d'intérêt public.

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

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage...)
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

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

Les chambres d'hôtes à condition que le stationnement lié à l'accueil de la clientèle réponde aux normes exigées par le règlement écrit et soit aménagés dans l'enceinte de la propriété accueillant l'hébergement.

---

## **ARTICLE UD 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

---

## **SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---

---

### **ARTICLE UD 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

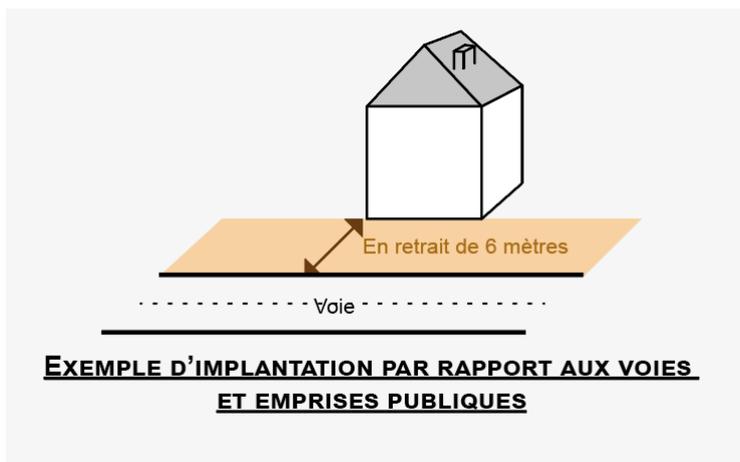
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les dispositions fixées ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...).
- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.
- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU.
- aux annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>.
- lorsque que l'opération porte sur un îlot foncier bordé par deux voies ouvertes à la circulation publique

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.



Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

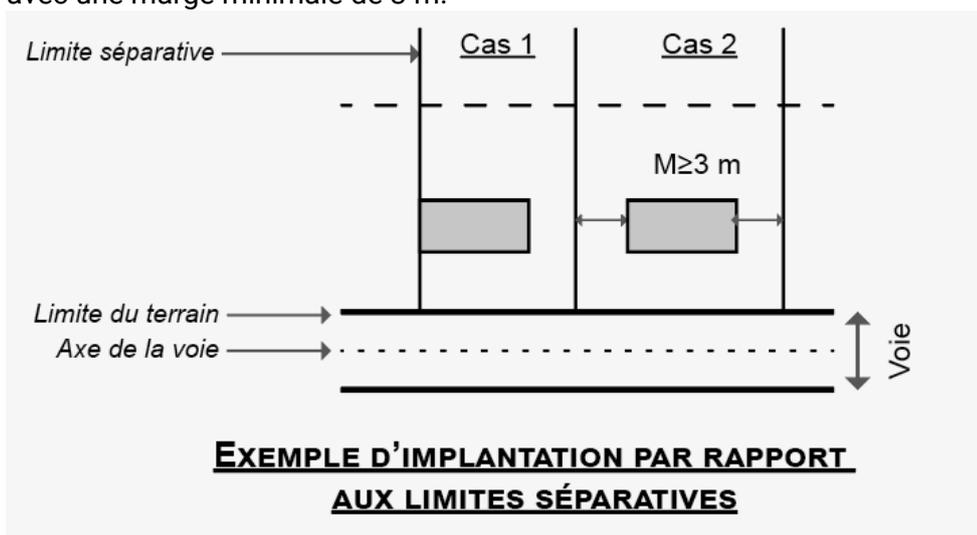
Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 20% de la superficie de la construction avant entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes dont la surface au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative maximum.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3 m.



Les annexes de type garage doivent être édifiées en limite séparatives ou accolées à une construction existante.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient, et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou au milieu naturel.
- aux bâtiments annexes type abris de jardin, bucher (...).
- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées avec une marge minimale de recul de 10 mètres.

Les vérandas doivent être implantées en façade arrière de la construction à usage d'habitation.

Les bâtiments annexes seront édifiés en arrière des habitations et en limite séparative sauf s'ils sont accolés à celles-ci.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements ou les équipements présentant un caractère d'intérêt général.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale sera limitée à 30 % de la surface parcellaire.

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

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Au-dessus de la limite de hauteur définie ci-dessus, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, murs pignons, garde-corps, acrotères.

La hauteur des annexes contiguës à l'habitation (garages) ne pourra excéder celle de l'habitation.

Pour toutes les autres annexes non contiguës (isolées, non accolées), la hauteur est limitée à 5 m au faîtage.

La hauteur maximale des abris de jardin est fixée à 3,50 m au faîtage.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes et régulièrement édifiées dont la hauteur est supérieure à celle fixée (l'extension proposera une hauteur qui n'excèdera pas celle de la construction agrandie),
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...),
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations).

---

## ARTICLE UD 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice.

Tout projet pourra utilement se référer aux plaquettes de recommandations architecturales et végétales réalisées par le CAUE de l'Oise (60) et annexées au présent règlement.

### ASPECT EXTERIEUR

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 patrimonial du secteur.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

#### 1) Façades

Pour le traitement des façades des habitations, un minimum de 15 % de la surface des murs extérieurs est imposé en briques rouge en terre cuite (pleines ou de parement). Elles doivent être disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux ou corniches, aux soubassements sans dépasser 0.80 mètres de hauteur.

Concernant les soubassements, la brique peut être remplacée par du silex, la pierre de taille et le moellon avec montage à la chaux.

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

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

Les murs pignons doivent être traités en harmonie avec la façade du bâtiment principal ou du bâtiment voisin.

L'emploi de clins en PVC est strictement interdit.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'emploi du PVC est strictement interdit. Sont seuls autorisés :

- les « plaques » à condition d'être recouvertes d'un enduit respectant le nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise.
- les clins en bois en pose verticale et qu'ils soient peints dans les teintes déclinées dans le nuancier de la plaquette architecturales éditée par le CAUE de l'Oise.

### Clôtures

La hauteur maximale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1.80m.

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

Les clôtures sur rue réalisées en plaques béton préfabriquées, en amiante ciment, avec des brises vues, avec des panneaux soudés/rigides type industriel, avec des panneaux de bois, avec des canisses, avec des toiles et autres claustras divers sont interdites.

Les clôtures sur rue seront constituées soit :

- de murs bahuts (à condition qu'ils n'empêchent pas l'écoulement des eaux de ruissellement) d'une hauteur maximale de 1 mètre surmontés soit d'une grille en ferronnerie, soit d'une palissade (fer, bois, alu, PVC). Le mur bahut peut être doublé d'une haie champêtre utilisant des essences végétales locales diversifiées,
- de grillage souple, obligatoirement doublé d'une haie champêtre utilisant des essences végétales locales diversifiées,
- d'une haie champêtre utilisant des essences végétales locales diversifiées.

Les murs bahuts doivent être réalisés soit en brique rouge (pleine ou de parement), soit en silex, soit avec des matériaux destinés à être recouverts. Ces derniers doivent l'être d'enduits lisses ou grattés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (ton pierre, ton sable) en harmonie de tonalité avec la façade de l'habitation principale.

Dans les secteurs sensibles aux phénomènes de ruissellement, il est conseillé soit la mise en place de clôtures perméables s'intégrant dans le paysage urbain, soit la mise en place de clôtures présentant des orifices au niveau des parties basses des murs bahuts et des murs pleins pour ne pas perturber l'écoulement des eaux.

Les clôtures végétales sont vivement recommandées.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées :

- Soit de plaques de soubassement surmontées d'un grillage en panneaux rigides, nécessairement doublé d'une haie vive utilisant des essences variées.

- Soit de haies vives (se reporter à la liste des essences autorisées jointe en annexe).
- Soit d'un grillage nécessairement doublé d'une haie vive utilisant des essences variées.

Les portails seront soit pleins, soit à claire-voie avec un barreaudage vertical (dans ce cas, ils doivent comporter une partie basse pleine égale à au moins 1/3 du portail).

### 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 toits-terrasses sont autorisés à condition d'être végétalisés.

Les ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatières sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Pour les toitures visibles depuis la voie de desserte de la construction, il est interdit de créer 2 niveaux de châssis de toit basculant.

Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les ouvertures situées en façade.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° comptés sur l'horizontal, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquelles la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, les toits terrasses autorisés et les vérandas qui pourront présenter une pente plus faible.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les versants correspondant aux long-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansard ne sont pas concernées par les règles ci-dessus

Les toitures de toutes les constructions principales doivent être en matériau rappelant par leur aspect et leur forme les ardoises naturelle ou les tuiles plates en terre cuite.

Concernant les capteurs solaires, thermiques (ou de cellules photovoltaïques), leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Ils doivent de préférence, par leur couleur, leur aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant.

L'ensemble des règles ne s'applique pas aux abris de jardin et aux vérandas.

### Ouvertures

En façade sur rue, les baies seront plus hautes que larges (rapport 1x1.5 minimum).

Les vitrines des commerces et les porte de garages ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les linteaux seront droits ou en arc segmentaire, réalisés soit en brique rouge en terre cuite avec une clé soit en pierre de taille, soit maçonnés et enduits.

Les menuiseries présenteront des tonalités reprises dans la plaquette de recommandations architecturales réalisée par le CAUE de l'Oise (60).

Les volants roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant. En cas de pose de volets roulant sur une construction traditionnelle, les volets battants doivent être conservés.

### Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale 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.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle galvanisée.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert la construction principale. Les éléments vitrés seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

### Sous-sol

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction

## **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### 1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

## Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- **Énergies renouvelables**  
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- **Économies d'eau**  
Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau<sup>3</sup>. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

---

## **ARTICLE UD 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devra représenter au moins 30% des espaces restés libres après implantation des constructions. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

L'espace entre la construction et l'alignement doit recevoir un aménagement paysager.

Dans le cas d'une opération de construction d'ensemble, les aires plantées ou de récréation seront de préférence ouvertes sur l'espace public.

---

<sup>3</sup> Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.). L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, bambou, Cyprès, Laurier,...) est interdite (Cf. annexe).

---

## ARTICLE UD 7 - STATIONNEMENT

---

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les handicapés) :

- une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 4,80 m et une superficie de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès.
- Dans le cas de garages en sous-sol, les sorties de garages du domaine privé doivent avoir un palier d'au moins 5 m, une pente inférieure ou égale à 5 %.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après<sup>4</sup>. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

En cas de changement d'affectation de locaux, le nombre de places de stationnement déjà existantes (à condition qu'elles répondent aux normes et qu'elles soient utilisables) sera pris en compte pour la définition du nombre de places à aménager sur les normes détaillées ci-après.

---

<sup>4</sup> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

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

2) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article r. 151-27 du code de l'urbanisme.](#)

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une (1) place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

a) Pour les constructions à usage de logement

Deux (2) places de stationnement extérieures et deux (2) places de stationnement couvertes  
Dans le cas d'un logement de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface au sol, une (1) place de stationnement supplémentaire est demandée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface au sol. Toute tranche entamée déclenche l'obligation d'une (1) place de stationnement.

**Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :**

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

**Stationnement des vélo/cycles :**

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1<sup>er</sup> étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservés et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, avec :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales ( $\leq$  F2)
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ( $>$ F2)
- 5 m<sup>2</sup> supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

- b) Pour les constructions à usage de chambre d'hôte  
Il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

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

---

## SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE UD 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès 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, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Lorsque que le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présente un risque ou une gêne pour la sécurité et la circulation peut être interdit.

La largeur des nouveaux accès véhicules ne peut être inférieure à 4 mètres.

Tout nouvel accès véhicule sur le Tour de Ville est interdit.

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

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

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas :

- aux annexes des constructions existantes,
- en cas de reconstruction, réparation ou restauration d'une construction existante,
- aux équipements (constructions, ouvrages, installations) d'intérêt public et/ou collectif.

---

### ARTICLE UD 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Rappel : les bouches techniques et autres compteurs qui permettent l'accès aux réseaux doivent être accessibles en permanence depuis l'espace public.

Alimentation en eau potable (eau destinée à la consommation humaine)

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

## Assainissement

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et le Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou les fossés est interdite.

## Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les unités de parking doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

## Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain. Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### VOCATION GENERALE DE LA ZONE UH

La zone UH correspond au tissu des hameaux de Montherlant, Montoisel et Haillancourt. La vocation de la zone UH est à dominante d'habitat. La zone se caractérise par des implantations mixtes et une densité intermédiaire.

Le PLU s'est fixé pour objectif de restreindre le développement des hameaux afin de préserver leur environnement naturel. Aussi, la zone UH s'adapte au comblement des dents creuses non contraintes à Haillancourt, à la poursuite d'un développement très encadré à Montherlant, tenant compte des contraintes (caractère naturel dominant, contrainte de ruissellement, capacité limités des réseaux et équipements), à la préservation de la fonction résidentielle, de la préservation des fonds de parcelles jardinés et du contexte agricole environnant de Montoisel.

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE UH 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les destinations suivantes sont interdites :

- le commerce de gros,
- les cinémas,
- les entrepôts
- les constructions à usage industriel,
- les centres de congrès et d'exposition,
- les garages automobiles/ ateliers de réparation
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les parcs d'attraction,
- le camping,
- les habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules...etc.),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

- les constructions et 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.

---

ARTICLE UH 2  
OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS  
PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol suivantes autorisées sous condition sont :

La réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

Les constructions agricoles à condition qu'elles ne relèvent pas du régime des élevages et qu'elles soient liées à l'activité d'une exploitation agricole déjà existante.

La transformation des corps de ferme existants avant la mise en vigueur du PLU en locaux à vocation touristique (gîtes d'étapes, gîtes ruraux...), culturelle, hôtelière et de loisirs, à condition de ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage, de respecter l'intérêt architectural des bâtiments et de répondre aux normes de stationnement sur la propriété.

Les constructions et installations à usage d'artisanat et de commerce de détail dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion et que les besoins en stationnement soient aménagés dans l'enceinte de la propriété.

Les bureaux à condition qu'ils occupent une partie de l'habitation et que les besoins en stationnement soient aménagés dans l'enceinte de la propriété.

Les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier à condition que les besoins en stationnement générés par l'activité soient aménagés dans l'enceinte de la propriété.

---

ARTICLE UH 3  
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non règlementé.

---

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,  
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

ARTICLE UH 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en

propriété ou en jouissance, les règles ci-après sont applicables à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations), ni aux nouvelles constructions et installations agricoles.

#### L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions autorisées être implantées avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment utilisant les matériaux traditionnels).

Aucune construction à usage d'habitation ne peut être implantée au-delà d'une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement de la voie ouverte à la circulation publique qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'excède pas 20% de la superficie de la construction avant entrée en vigueur du PLU,
- aux annexes dont la surface au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>,
- en cas d'affectation à usage d'habitation d'une construction existante présentant un intérêt architectural (bâtiment utilisant les matériaux traditionnels).

#### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- Pour les garages accolés à l'habitation. Dans ce cas, une implantation du garage sur une(1) limite séparative est autorisée.

#### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit respecter une marge minimale de 10 mètres.

Les vérandas doivent être implantées en façade arrière de la construction à usage d'habitation.

Lorsque cette implantation concerne une autre annexe, elle sera implantée en limite séparative à l'arrière de la construction principale. Cette règle ne s'applique pas aux garages qui peuvent être accolés à l'habitation.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les équipements ou les équipements présentant un caractère d'intérêt général.

#### L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation atteignant déjà 20% de la superficie de l'unité foncière, une dérogation pourra être admise concernant soit la construction d'une extension ou d'une annexe à condition de ne pas excéder 20 m<sup>2</sup> de surface au sol, soit dans le cas de travaux visant à améliorer les conditions d'hygiène et de salubrité.

#### Hauteur des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres au faîtage en R+Combles (aménagés ou aménageables).

Pour les annexes indépendantes, la hauteur maximale ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

Pour les constructions agricoles autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Pour les extensions, réhabilitations, restaurations des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

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

---

## ARTICLE UH 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### **GENERALITES**

Il est vivement recommandé de se référer à la Charte Architecturale du Vexin/Sablons du CAUE de l'Oise.

Les constructions situées dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique nécessitent obligatoirement l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent être cohérentes avec le caractère dominant des constructions voisines (en matière d'architecture ou d'utilisation des

matériaux). Le permis de construire pourra être refusé si la construction porte atteinte à l'harmonie d'ensemble.

Dès lors que des travaux portent sur une construction qui présente des caractéristiques et des matériaux architecturaux traditionnels, ceux-ci se doivent de mettre en valeur les éléments architecturaux originels.

Toute architecture d'une autre région est interdite.

Les modifications ou extensions des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture, et la nature des matériaux, un aspect similaire au bâtiment objet de la demande afin d'en préserver le caractère. Les vérandas dérogent à cette règle sous réserve d'une insertion harmonieuse vis-à-vis du bâtiment objet de la demande.

## ASPECT EXTERIEUR

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 patrimonial du secteur.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

### 3) Façades

Pour le traitement des façades des habitations, un minimum de 15 % de la surface est imposé en briques rouge en terre cuite (pleines ou de parement). Elles doivent être disposées autour des croisées ou portes d'entrée, aux chaînages d'angle, aux bandeaux et corniches, aux soubassements sans dépasser 0.80 mètres de hauteur.

Concernant les soubassements, la brique peut être remplacée par du silex, la pierre de taille et le moellon avec montage à la chaux.

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

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

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

L'emploi de clins en PVC est strictement interdit.

En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, l'emploi du PVC est strictement interdit. Sont seuls autorisés :

- les « plaques » à condition d'être recouvertes d'un enduit respectant le nuancier de la plaquette architecturale éditée par le CAUE de l'Oise.
- les clins en bois en pose verticale et qu'ils soient peints dans les teintes déclinées dans le nuancier de la plaquette architecturales éditée par le CAUE de l'Oise.

## Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur de 1.80m. L'emploi de plaque de béton est interdit.

Elles seront constituées de murs bahuts dont la hauteur n'excèdera pas 1 mètre, surmonté soit d'une grille en ferronnerie, soit d'une palissade en bois ou en PVC à barreaudage vertical non plein ou d'une clôture végétale reprenant les essences acclimatées. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 2m sont autorisés à condition qu'ils soient réalisés en brique rouge en terre cuite, en silex ou en moellon et qu'ils soient recouverts d'un chapeau.

Lorsque les murs de clôture sur rue sont faits de pierre ou de moellons, les joints doivent être faits de mortier de chaux de la même teinte que le matériau principal, réalisés au nu du parement du mur, sans creux, ni relief.

Les murs existants en brique ou en pierre doivent être conservés et réparés à l'identique. La démolition partielle est autorisée pour permettre la réalisation d'un accès à une construction nouvelle ou lorsqu'elle est consécutive à la mise à l'alignement d'une construction par un pignon ou une façade.

Dans les secteurs sensibles aux phénomènes de ruissellement, il est conseillé soit la mise en place de clôtures perméables s'intégrant dans le paysage urbain, soit la mise en place de clôtures présentant des orifices au niveau des parties basses des murs bahuts et des murs pleins pour ne pas perturber l'écoulement des eaux.

Les clôtures implantées en limites séparatives seront de préférence constituées :

- Soit de murs recouverts d'un enduit rappelant les tonalités des matériaux rationnels locaux,
- Soit de plaques de soubassement surmontées d'un grillage en panneaux rigides,
- Soit de haies vives (se reporter à la liste des essences autorisées jointe en annexe) ou de grillage.

Les portails seront soit pleins, soit à claire-voie avec un barreaudage vertical (dans ce cas, ils doivent comporter une partie basse pleine égale à au moins 1/3 du portail).

## 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 ouvertures en toitures seront du type lucarne à fronton ou à croupe. Les ouvertures constituées de châssis à tabatières sont autorisées.

Les ouvertures constituées de châssis de toit basculant sont autorisés à condition qu'ils soient posés au nu du plan de couverture. Pour les toitures visibles depuis la voie de desserte de la construction, il est interdit de créer 2 niveaux de châssis de toit basculant.

Les ouvertures en toiture doivent être axées sur les ouvertures situées en façade.

La pente des toitures des habitations neuves ne doit pas être inférieure à 40° comptés sur l'horizontal, exception faite des constructions qui font plus de 10 m de large, pour lesquelles la toiture peut avoir une inclinaison de 30°, et des vérandas.

Cette disposition n'est pas obligatoire pour les constructions élevées sur plusieurs niveaux. Dans ce cas, les versants correspondant aux long-pans auront une longueur supérieure aux versants des pignons ou des murs d'angle et seront inclinés à 35° minimum sur l'horizontale.

Les toitures à la Mansard ne sont pas concernées par les règles ci-dessus

Les toitures de toutes les constructions principales doivent être en matériau rappelant par leur aspect et leur forme les ardoises naturelle ou les tuiles plates en terre cuite.

Concernant les capteurs solaires, thermiques (ou de cellules photovoltaïques), leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Ils doivent de préférence, par leur couleur, leur aspect et géométrie, correspondre au matériau de couverture existant.

L'ensemble des règles ne s'applique pas aux abris de jardin et aux vérandas.

Les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage d'activité autorisés doivent avoir des tonalités identiques à celles des matériaux traditionnels utilisés localement.

### Ouvertures

En façade sur rue, les baies des constructions à usage d'habitation seront plus hautes que larges (rapport 1x1.5 minimum).

Les vitrines des commerces et les porte de garages ne sont pas concernées par la règle ci-dessus.

Les linteaux seront droits ou en arc segmentaire, réalisés soit en brique rouge en terre cuite avec une clé soit en brique, soit en pierre de taille, soit maçonnés et enduits.

Les menuiseries présenteront des tonalités reprises dans la plaquette de recommandations architecturales réalisée par le CAUE de l'Oise (60).

Les volants roulants sont autorisés à condition que le coffre ne soit pas saillant. En cas de pose de volets roulant sur une construction traditionnelle, les volets battants doivent être conservés.

### Annexes

Les murs et toits des bâtiments annexes doivent être en harmonie avec ceux de la construction principale 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.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, carreaux de plâtre...).
- L'emploi de bardage ou de tôle galvanisée.

Les vérandas sont autorisées à condition d'être non visibles de la voie qui dessert la construction principale. Les éléments vitrés seront plus hauts que larges, en particulier pour les parties verticales.

### Sous-sol

Les sous-sols ou parties de sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soins que le reste de la construction

## **PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER D'INTÉRÊT LOCAL (ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

Dans le cas d'éléments bâtis traditionnels devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions des constructions recensées sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

## **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### 4) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- **Énergies renouvelables**  
Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet

d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

▪ **Économies d'eau**

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau<sup>5</sup>. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

---

<sup>5</sup> Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

---

ARTICLE UH 6  
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET  
ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas de sites et sièges d'activités agricoles.

Au moins 30 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre. Le reste des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces libres doivent comporter au minimum un arbre de haute tige, des arbres fruitiers pour 200 m<sup>2</sup>. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un autre arbre de haute tige.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (Thuya, Cyprès, Laurier, peuplier, bambou...) est déconseillée.

---

ARTICLE UH 7  
STATIONNEMENT

---

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Nombre de places de stationnement :

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après<sup>6</sup>. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

En cas de changement d'affectation de locaux, le nombre de places de stationnement déjà existantes (à condition qu'elles répondent aux normes et qu'elles soient utilisables) sera pris en compte pour la définition du nombre de places à aménager sur les normes détaillées ci-après.

---

<sup>6</sup> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

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

5) Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « **habitation** » prévue au [2° de l'article r. 151-27 du code de l'urbanisme](#).

Dans le respect des dispositions de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une (1) place de stationnement par logement pour les constructions affectées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, à des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou à des résidences universitaires.

a) Pour les constructions à usage de logement

Deux (2) places de stationnement extérieures et deux (2) places de stationnement couvertes Dans le cas d'un logement de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface au sol, une (1) place de stationnement supplémentaire est demandée par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface au sol. Toute tranche entamée déclenche l'obligation d'une (1) place de stationnement.

**Stationnement des véhicules « propres ou hybride » :**

Par ailleurs, dans le cas de bâtiments de destination mixte comprenant du logement et disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, un système de raccordement électrique sécurisé des emplacements de stationnement sera prévu pour usage des véhicules propres ou hybrides.

**Stationnement des vélo/cycles :**

Une aire couverte-sécurisée pour le stationnement des vélos doit être prévue, de préférence à proximité ou à l'intérieur des parkings. Ces locaux doivent dans tous les cas être facilement accessibles situés au rez-de-chaussée principalement voire au premier sous-sol ou 1<sup>er</sup> étage et ne nécessiter aucun accès obligatoire à un escalier pour être utilisé dans de bonnes conditions.

Pour les logements collectifs, il sera prévu une surface réservés et aménagée pour le stationnement vélo une surface minimale de 3m<sup>2</sup>, avec :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales ( $\leq$  F2)
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas ( $>$ F2)
- 5 m<sup>2</sup> supplémentaires minimum par tranche 50 logements en habitat collectif seront créés et réservés à l'usage collectif (stationnement des poussettes ou tout autre usage collectif déterminé par le constructeur ou la copropriété).

Les constructions existantes ne respectant pas ces prescriptions pourront être agrandies ou restaurées à condition que ces travaux n'engendrent pas de logement supplémentaire.

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés. Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.

b) Pour les constructions à usage d'hébergement

Il sera exigé 1 place de stationnement par logement.

Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

- c) Pour les constructions à usage de commerce de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente, Une (1) place de stationnement par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- d) Pour les hôtels et les restaurants, Une (1) place de stationnement par chambre et une (1) place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant.

Les dispositions en matière de stationnement concernant la destination de construction « Équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme :

Le nombre de place de stationnement est à adapter à la nature de l'équipement et sa fréquentation.

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

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UH 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique avant l'entrée en vigueur du PLU.

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

La largeur des nouveaux accès véhicules ne peut être inférieure à 4 mètres.

Il est recommandé, pour des raisons sécuritaires, que le pétitionnaire recule le portail d'entrée de 4 mètres comptés à partir de l'alignement.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de reconstruction, réparation, restauration ou extension de constructions existantes,
- aux annexes.

##### Voies

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

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être dotées d'une aire de retournement.

---

ARTICLE UH 9  
DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

Réseau d'eau potable (eau destinée à la consommation humaine)

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

Réseau d'eaux usées

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel. Ces installations doivent, autant que possible, être conçues pour pouvoir être raccordées sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

Réseau d'eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique de procéder par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer par stockage-restitution dans le respect de la réglementation en vigueur.

Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE, inscrite dans le prolongement Nord du Bourg principal, est une zone urbaine qui accueille des industries légères, des activités tertiaires non nuisantes essentiellement commerciales ou artisanales. La proximité des équipements sportifs et des premières habitations du bourg justifient les précautions prises quant aux typologies d'activités susceptibles de s'y implanter.

### SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE UE 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service	Commerce de détail		
	Artisanat		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
		Hébergement hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
			Autres équipements recevant du public
	Entrepôt		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		
			Centre de congrès et d'exposition
			Industrie

Sont également interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.
- Toute implantation d'activités (ou extension de l'existant), de services ou de commerces induisant la création d'un périmètre de protection qui affecterait l'urbanisation de la zone (SEVESO ou autre) ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les dépôts de déchets ultimes ;
- L'affectation exclusive des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, non liées aux activités autorisées ;
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

---

## **ARTICLE UE 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ**

---

### Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sous conditions

Sont admis les constructions suivantes :

- Les établissements à usage d'activités industrielles comportant des installations classées ou non, dans la mesure où, compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour le voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion), ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements.
- L'extension ou la modification des installations existantes dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
- Les établissements de service de toute nature, installations soumises à déclaration à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts et entreposages de matériaux et produits finis à condition d'une intégration paysagère travaillée et validée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme.
- Les aires de stationnement, les garages, les ateliers de réparation, les stations-services ainsi que les postes de peintures et les dépôts d'hydrocarbures qui leur sont liés, et à condition que des dispositions particulières soient prises pour éviter le risque et la propagation des incendies.
- Les chaufferies à condition qu'elles soient liées à des constructions autorisées.
- Les équipements publics ou d'intérêt général.
- Les installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un service public (poste de livraison EDF, transformateur, détendeur GAZ, équipements téléphoniques).

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les constructions d'habitation, nécessaires pour l'exploitation et le gardiennage des activités et services autorisés à condition d'être limitées à une(1) unité et d'être aménagées dans le volume du bâtiment d'activité.

---

### **ARTICLE UE 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

---

## **SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---



---

### **ARTICLE UE 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

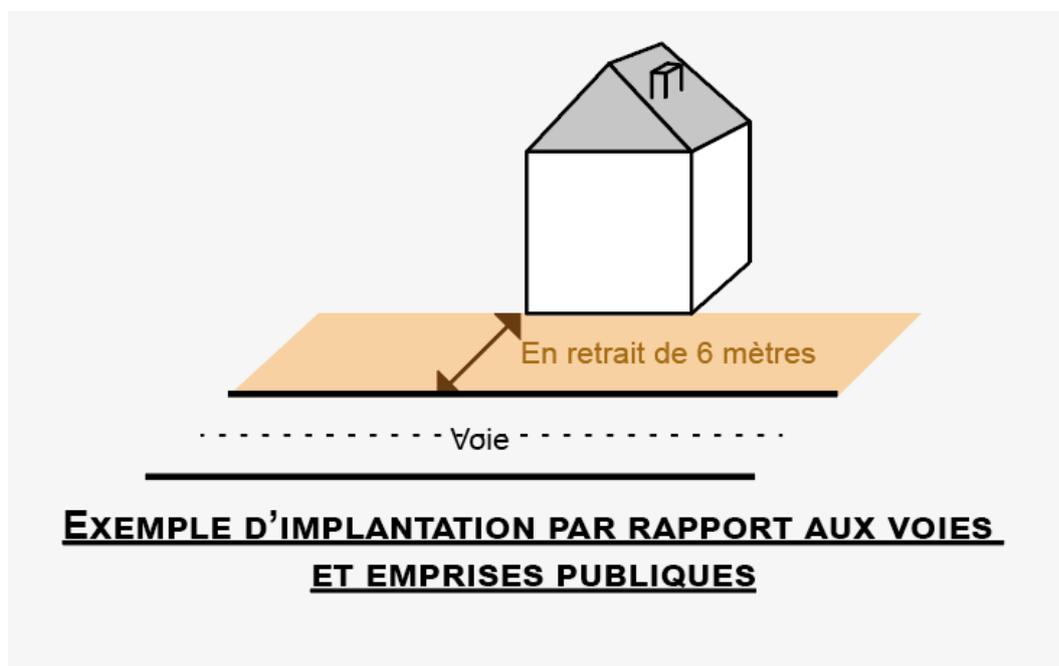
---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 6m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

Cette disposition ne s'applique pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

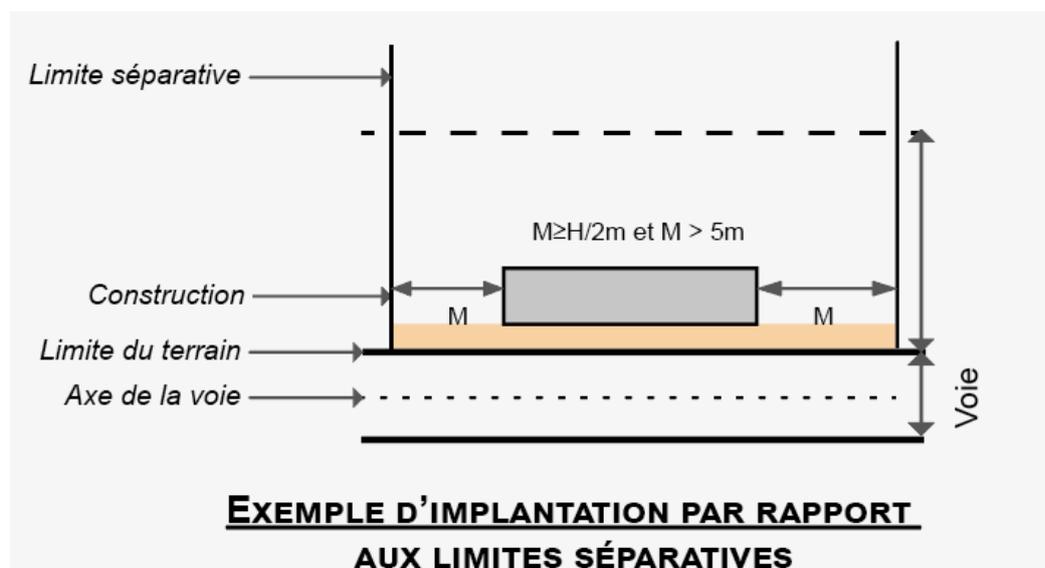


Cette marge de recul peut être ramenée à 3m pour les postes de gardiennage ainsi que pour locaux/installations techniques.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure, les locaux techniques si un parti architectural ou des contraintes techniques le justifiant, ni pour les extensions des constructions déjà existantes.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions ou installations à usage d'activité doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la  $\frac{1}{2}$  hauteur du bâtiment sans jamais être inférieure à 5m.



Les autres constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec une marge minimale de 3m de ces limites.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial.
- aux équipements des infrastructures si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments à usage d'activités autorisés est limitée à 15 mètres au faîtage.

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux extensions des constructions existantes et régulièrement édifiées dont la hauteur est supérieure à celle fixée (l'extension proposera une hauteur qui n'excèdera pas celle de la construction agrandie),
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes...),
- aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics (constructions, ouvrages, installations).

---

## ARTICLE UE 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice.

## ASPECT EXTERIEUR

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

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

Les bâtiments à usage d'activité utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

### Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'un grillage formé de panneaux soudés à maille ou rectangulaire monté sur des potelets de même couleur.

Les clôtures doivent être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

### Toitures

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de pose de panneaux solaires.

Les tonalités des matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les matériaux utilisés pour la toiture doivent avoir un aspect mat et non brillant.

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.

## PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

### 1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme.](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

#### Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions

- **Énergies renouvelables**

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- **Économies d'eau**

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau<sup>7</sup>. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

---

## **ARTICLE UE 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des arbres de hautes tiges doivent être plantés sur les fonds de parcelle.

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée devrons représenter au moins 40% des espaces restés libres après implantation des constructions et dont au moins 30% seront maintenus en espaces verts de pleine terre. Les surfaces éco-aménageables présentées dans le schéma annexé au présent règlement peuvent être calculées à hauteur du coefficient indiqué sur ce schéma.

---

<sup>7</sup> Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite.

La plantation d'un (1) arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m<sup>2</sup> de surface libre de construction.

Les marges de reculement par rapport aux voies doivent être plantées d'arbres et d'arbustes favorisant l'insertion visuelle des constructions.

Les talus seront recouverts de plantes tapissantes ou engazonnés

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

Il est recommandé que les aires de stationnement soient plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 2 emplacements. Cette disposition n'est pas à envisager en cas de pose d'ombrières photovoltaïques.

Les espaces de stationnement implantés devant les bâtiments et visibles depuis les voies seront obligatoirement masqués par des haies mixtes associant des arbres de hautes, moyennes tiges.

Lorsque la surface de ces parcs excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils sont obligatoirement divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

---

## ARTICLE UE 7 - STATIONNEMENT

---

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### TOUS SECTEURS

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

Les aires de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet (exceptions faites à [l'Article L151-33 du Code de l'Urbanisme](#))

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité. Les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir (indépendamment du stationnement prévu pour les PMR) une largeur minimale de 2,30 m, une longueur de 5 m.

Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après<sup>8</sup>.

En cas de changement d'affectation de locaux, le nombre de places de stationnement déjà existantes (à condition qu'elles répondent aux normes et qu'elles soient utilisables) sera pris en compte pour la définition du nombre de places à aménager sur les normes détaillées ci-après.

**Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.** Il est en particulier exigé :

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, doit être réalisée  
une (1) place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de plancher.
- b) Pour les établissements à usages d'activités industrielles, artisanales ou commerciales  
une (1) place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface.  
A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

**Stationnement des vélo/cycles :**

Un espace aménagé de façon pérenne et sécurisé doit être prévu et réservé au stationnement des vélos. Ces places ou locaux doivent être facilement accessibles pour être utilisés dans de bonnes conditions.  
Leur surface doit représenter 1,5% de la SDP.

Les extensions d'établissements industriels et commerciaux existants ne pourront être autorisées que si, à l'occasion de ces extensions, sont réalisées les places de stationnement répondant aux normes définies ci-dessus (après soustraction des places déjà existantes à condition qu'elles soient correctement dimensionnées et correctement utilisables).

- c) Pour les constructions à usage d'entrepôt  
Une (1) place de stationnement par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Pour les hôtels restaurants, une pondération des places de stationnement entre hôtel et restaurant sera établie.
- d) Pour les constructions à usage d'habitation autorisées :  
Une (1) place de stationnement par logement.

---

## SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Accès :

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

---

<sup>8</sup> La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

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

#### Voirie :

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

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique.

---

## **ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### Alimentation en eau potable

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

#### Assainissement

##### e) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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 et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.

A l'exception des eaux usées assimilées domestiques, les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un pré-traitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

##### f) Eaux pluviales

La surface imperméabilisée ne doit pas être supérieure à 80 % de la surface de la parcelle.

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples et alternatives reposant sur la décantation ou la filtration (fossés, noues,...)

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

#### Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain.

Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI correspond à la zone urbaine accueillant des constructions et installations à vocation industrielles.

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE UI 1

#### DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
			Exploitation forestière
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat Commerce de détail	
			Restauration
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

---

## ARTICLE UI 2

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

---

Sont admis, sous conditions, les constructions, installations et occupations du sol suivantes :

- les installations classées ou non, dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...) dont notamment, les constructions et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics (bassins, transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, ...)
- les constructions d'équipements d'infrastructure
- les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés à condition d'être réalisés dans le volume d'un bâtiment à usage d'activité.
- les scieries relevant de la sous-destination des exploitations forestières dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

---

## ARTICLE UI 3

### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non règlementé.

---

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

## ARTICLE UI 4

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- pour les infrastructures, les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- aux bâtiments et installations techniques (transformateur, loge-gardien, garage vélos, local poubelle...).

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui desservent la construction**

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

L'extension d'une construction existante peut être réalisée dans le prolongement de la façade du bâti agrandi.

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions ou installations à usage d'activité autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3m des limites séparatives.

### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **L'emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

### **Hauteur des constructions**

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtiage.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, un dépassement de la hauteur est autorisé.

---

## **ARTICLE UI 5**

### **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

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

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Il est vivement recommandé de se référer à la Charte Architecturale du Vexin/Sablons du CAUE de l'Oise.

## Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## Façades et revêtements

Les tonalités des matériaux utilisés doivent être dénuées de toute agressivité et en harmonie avec le contexte environnant. L'emploi de teintes foncées est recommandé pour les façades les plus étendues.

Afin d'atténuer l'effet de masse, les bardages des façades des constructions seront rythmés par des poses horizontales et verticales.

## Toitures

Pour les bâtiments d'activités, les toits terrasse sont autorisés. Dans le cas de toiture à 2 pans, la pente n'excèdera pas 5° sur l'horizontale. Dans ce dernier cas, la mise en place d'acroctères est obligatoire.

Dans le cadre d'un projet justifiant d'une architecture particulière, d'autres typologies de toitures sont autorisées.

Les matériaux utilisés pour la toiture doivent avoir un aspect mat et non brillant.

## Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

## Clôtures

La mise en place de murets techniques maçonnés regroupant les coffrets de branchement, les armoires techniques, les boîtes aux lettres (...), au niveau des entrées d'îlots économiques est obligatoire. Le muret technique doit être traité soit en matériaux naturels appareillés (brique rouge ou pierre calcaire), soit en matériaux reprenant les tonalités des façades du bâtiment d'activité.

Le muret technique ne doit pas excéder 5m de longueur.

Les clôtures réalisées en plaques béton sont strictement interdites. Toutefois, les plaques de soubassement dont la hauteur n'excède pas 0.50m sont autorisées en support d'un grillage en panneaux rigides soudés.

Dans les secteurs sensibles aux phénomènes de ruissellement, il est conseillé soit la mise en place de clôtures perméables s'intégrant dans le paysage urbain, soit la mise en place de clôtures présentant des orifices au niveau des parties basses des murs bahuts et des murs pleins pour ne pas perturber l'écoulement des eaux.

L'accompagnement végétal des clôtures est obligatoire (plantation de haies mixtes).

---

### ARTICLE UI 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Conformément aux dispositions de l'OAP n°4, une bande paysagée plantée d'arbres matures et de strates diversifiées (massifs arbustifs et arbres de hautes et moyennes tiges) doit être mise en place sur les limites extérieures du Parc d'activités.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée doit représenter au moins 30% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation des essences locales et à feuillage persistant est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (thuya, cyprès, laurier, bambou...) est déconseillée.

Les dépôts doivent être dissimulés soit par des haies vives, des arbres à croissance rapide, soit par des merlons ou gabions végétalisés, soit par des murs de pierres sèches.

Des écrans végétaux doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m<sup>2</sup>. De plus, 1 arbre sera planté toutes les 5 places de stationnement.

---

## ARTICLE UI 7

### STATIONNEMENT

---

#### Principes

L'offre en stationnement doit être dimensionnée aux besoins des salariés, aux besoins des livraisons et des visiteurs éventuels (clientèle...). Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Les places de stationnement doivent être indépendantes, accessibles et utilisables en permanence (pas de principe de « places commandées »). Chaque place doit présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt

- 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE UI 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40m doivent être dotées d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

---

## ARTICLE UI 9

### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### Eau potable

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

A l'exception des eaux usées assimilées domestiques, les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un pré-traitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de pré-traitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

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

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions doivent obligatoirement être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération, en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public.

Les aménagements mis en place doivent être dimensionnés au projet et adaptés aux caractéristiques des sols. Toutefois, un débit de fuite maximal fixé à 1 l/s/ha (en cohérence avec l'aptitude des sols) est admis en milieu naturel, à condition de ne pas générer de désordres hydrauliques sur les parcelles voisines.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement et de la voirie interne doivent être collectées sur place et faire l'objet d'une gestion encadrée et durable.

Les zones de parkings doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

Les eaux pluviales issues des bâtiments à usage d'activité (dites eaux grises) pourront être réutilisées pour le fonctionnement des activités (pour les sanitaires par exemple).

#### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

# CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL, inscrite dans le prolongement Nord du centre-bourg, correspond à la zone urbaine accueillant des équipements publics sportifs et de loisirs.

## SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE UL 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

---

## ARTICLE UL 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

---

Sont admis, sous condition, les constructions, installations et modes d'occupation du sol suivants :

Les affouillements et exhaussement du sol ;

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager libres ou pour des raisons fonctionnelles ;

Les aires de stationnement ouvertes au public ;

L'extension des constructions ou installations existantes

Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés ;

---

## ARTICLE UL 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non règlementé.

---

## SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

---

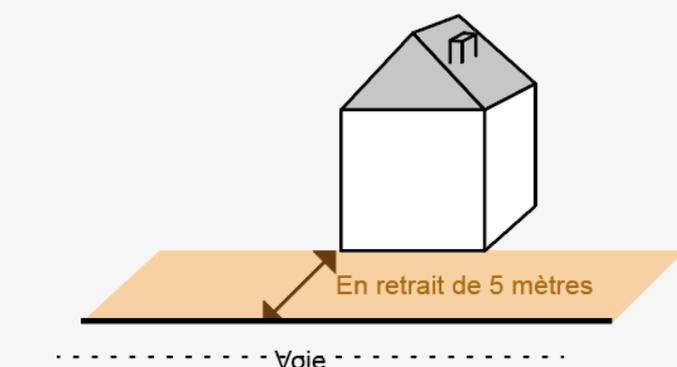
---

### ARTICLE UL 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5m par rapport à l'alignement.



#### EXEMPLE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions déjà implantées à l'alignement.

L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions d'équipements d'infrastructure ou de superstructure si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

## **EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

---

# **ARTICLE UL 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

Il est rappelé que les prescriptions architecturales liées aux monuments historiques s'appliquent pour tout projet situé à l'intérieur du rayon de 500 m dudit édifice.

## **ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage environnant. L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné.

Les clôtures doivent être construites en harmonie avec le paysage urbain existant. Tout grillage est prohibé s'il n'est pas doublé par des éléments végétaux

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

## **PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### 1) Les dispositions générales en matière de qualité environnementale

L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable (ci-dessous définis) correspondant aux besoins de la consommation domestique est encouragée.

Toutefois, des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant peuvent être imposées, conformément aux articles précédents.

Pour l'application de [l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme](#), les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Les pompes à chaleur ;

Les brise-soleils.

Obligations en faveur de qualité environnementale des nouvelles constructions :

- **Énergies renouvelables**

Toute construction neuve peut comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Au titre de l'Article L151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitat). La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'au

- **Économies d'eau**

Toute construction neuve doit adopter quand cela est possible un dispositif destiné à économiser la ressource en l'eau en se tournant vers des ressources alternatives à l'eau potable et des techniques économes en eau<sup>9</sup>. Cela participe du développement durable du territoire car tous les usages ne nécessitent pas une eau de qualité potable et oriente une régulation vertueuse des finances.

La présente disposition n'est pas applicable aux équipements d'intérêt collectif et équipements publics ni aux annexes.

---

## ARTICLE UL 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants.

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.). L'utilisation des essences invasives est interdite.

---

## ARTICLE UL 7 - STATIONNEMENT

---

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

---

<sup>9</sup> Par exemple : La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages non-liés à la consommation humaine (arrosage du jardin, évacuation des excréta, lavage des sols)

---

## SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE UL 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, 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, de la protection civile et de la collecte de déchets, 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.

---

### ARTICLE UL 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 1) Alimentation en eau potable

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

#### 2) Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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 et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.

#### 3) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

#### Infrastructure et réseau de communication électronique

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux électrique, téléphonique et de télédistribution sont aménagés en souterrain. Dans les autres cas, les branchements privés sur le réseau électrique et le réseau de télécommunications doivent être enterrés dans la mesure du possible jusqu'à la limite du domaine public.

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication, son raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

Les transformateurs s'intégreront de façon harmonieuse dans l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

La zone UY est une zone spécifique qui englobe l'emprise autoroutière de l'A16.

L'autoroute française A16, baptisée L'Européenne, relie la Francilienne dans le Nord de la région parisienne (au niveau de l'échangeur de la Croix Verte) à la frontière avec la Belgique à hauteur de Bray-Dunes dans le département du Nord.

### SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE UY 1 - DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

---

## ARTICLE UY 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ

---

Sont seules autorisées :

- Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ou compatibles avec l'affectation du domaine public autoroutier.

---

## ARTICLE UY 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non règlementé.

---

## SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

---



---

### ARTICLE UY 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

Non règlementé.

---

### ARTICLE UY 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

[Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. ».

[Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme](#) restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergies renouvelables correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. (sauf exception à l'article Article L111-17 du Code de l'Urbanisme)

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

---

## **ARTICLE UY 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille...

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite.

---

## **ARTICLE UY 7 - STATIONNEMENT**

---

### **SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE UY 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UY 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

##### 4) Alimentation en eau potable

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

##### 5) Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

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 et par l'article R 111 -12 du Code de l'Urbanisme.

#### 6) Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être gérées à la parcelle.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour la gestion des eaux pluviales sera privilégié des dispositifs de traitements alternatifs (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas d'impossibilité technique ou géologique certifié par une autorité compétente, l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les solutions en matière de collecte, rétention, infiltration ou évacuation doivent être adaptées aux constructions et infrastructures à aménager ainsi qu'à l'environnement géologique du projet. Il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Elle pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés ou pavés.

Les parkings des nouvelles surfaces commerciales doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Un secteur est classé en **1AU** : lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

Un secteur est classé en **2AU** : Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Crépin-Ibouwillers planifie plusieurs zones AU :

- ✓ **Pour le développement économique du territoire intercommunal (futur Parc d'activités des Sablons) :**
  - Une zone 1AU<sub>i</sub>
  - Une zone 2 AU<sub>i</sub>
  
- ✓ **Pour le développement résidentiel :**
  - Une zone 2AU<sub>h</sub>

# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUI

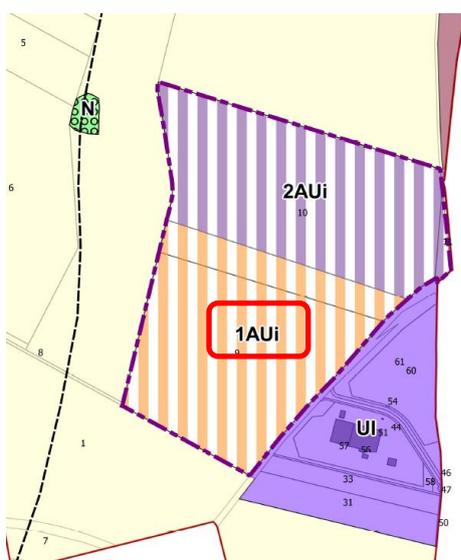
## VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1AUI

La zone 1AUi, d'une superficie de 18 hectares, est une zone à urbaniser à vocation industrielle. Il s'agit du futur Parc d'Activités des Sablons qui fait face à la zone de la Reine Blanche.

L'inscription de la zone 1 AUi fait directement écho aux orientations du SCoT de la Communauté de Communes des Sablons récemment approuvé, notamment pour répondre aux besoins en matière de foncier et ainsi conformer l'attractivité économique du territoire.

Planifiée sur le court terme, la zone 1AUi est complétée dans son prolongement Nord, par la zone 2AUi, urbanisable après modification du PLU.

**La zone 1AUi est soumise aux prescriptions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1).**



Extrait du règlement graphique du PLU approuvé

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE 1AUi 1

#### DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
			Exploitation forestière
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et de activités service		Artisanat	
		Commerce de détail	Restauration
		Commerce de gros	

		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

## ARTICLE 1AUi 2

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Sont admis, sous conditions, les constructions, installations et occupations du sol suivantes :

- les installations classées ou non, dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion
- les scieries relevant de la sous-destination des exploitations forestières dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...) dont notamment, les constructions et aménagements liées et nécessaires au fonctionnement des services publics (bassins, transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, ...)
- les constructions d'équipements d'infrastructure
- les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés

- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

---

**ARTICLE 1AUi 3**  
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non règlementé.

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,  
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

**ARTICLE 1AUi 4**  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- pour les infrastructures, les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;
- aux bâtiments et installations techniques (transformateur, loge-gardien, garage vélos, lcoal poubelle...).

L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui desservent la construction

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10m de l'emprise de la rue du Bois Famin.

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement de la voirie interne de desserte.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations à usage d'activité autorisées doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins égal à la ½ hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 4m.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

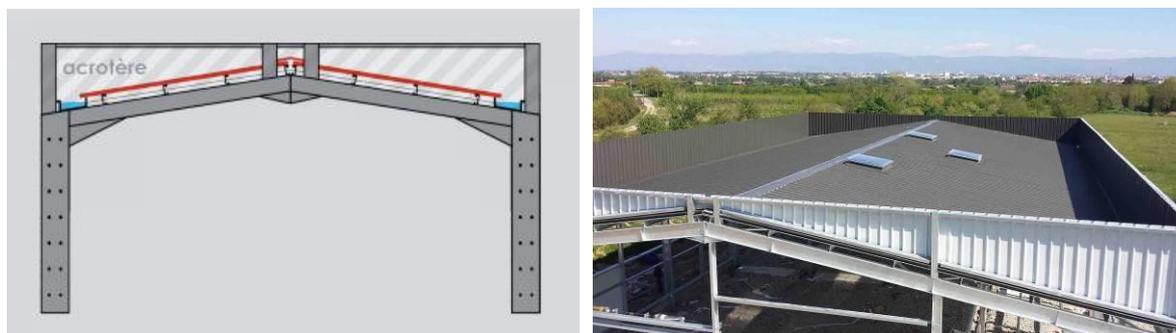
### L'emprise au sol des constructions

Non règlementée

### Hauteur des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 15m au faîtiage et 16m au niveau de l'acrotère.



Schémas pour définir l'acrotère

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, un dépassement de la hauteur est autorisé de l'ordre de 10 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné, sans toutefois jamais excéder 20m.

---

## ARTICLE 1AUi 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

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

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Il est vivement recommandé de se référer à la Charte Architecturale du Vexin/Sablons du CAUE de l'Oise.

### Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;

- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### Façades et revêtements

Les tonalités des matériaux utilisés doivent être dénuées de toute agressivité et en harmonie avec le contexte environnant. L'emploi de teintes foncées est recommandé pour les façades les plus étendues.

Afin d'atténuer l'effet de masse, les bardages des façades des constructions seront rythmés par des poses horizontales et verticales.

#### Toitures

Pour les bâtiments d'activités, les toits terrasse sont autorisés. Dans le cas de toiture à 2 pans, la pente n'excèdera pas 5° sur l'horizontale. Dans ce dernier cas, la mise en place d'acroctères est obligatoire.

Dans le cadre d'un projet justifiant d'une architecture particulière, d'autres typologies de toitures sont autorisées.

Les matériaux utilisés pour la toiture doivent avoir un aspect mat et non brillant.

#### Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

#### Clôtures

La mise en place de murets techniques maçonnés regroupant les coffrets de branchement, les armoires techniques, les boîtes aux lettres (...), au niveau des entrées d'îlots économiques est obligatoire. Le muret technique doit être traité soit en matériaux naturels appareillés (brique rouge ou pierre calcaire), soit en matériaux reprenant les tonalités des façades du bâtiment d'activité.

Le muret technique ne doit pas excéder 5m de longueur.

Les clôtures réalisées en plaques béton sont strictement interdites. Toutefois, les plaques de soubassement dont la hauteur n'excède pas 0.50m sont autorisées en support d'un grillage en panneaux rigides soudés.

L'accompagnement végétal des clôtures est obligatoire (plantation de haies mixtes).

Les clôtures doivent être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

---

### **ARTICLE 1AUi 6**

#### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Conformément aux dispositions de l'OAP n°4, une bande paysagée plantée d'arbres matures et de strates diversifiées (massifs arbustifs et arbres de hautes et moyennes tiges) doit être mise en place sur les limites extérieures du Parc d'activités.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée doit représenter au moins 30% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation des essences locales et à feuillage persistant est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (thuya, cyprès, laurier, bambou...) est déconseillée.

Les dépôts de toute nature doivent être dissimulés soit par des haies vives, des arbres à croissance rapide, soit par des merlons ou gabions végétalisés, soit par des murs de pierres sèches.

Des écrans végétaux doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m<sup>2</sup>. De plus, 1 arbre sera planté toutes les 5 places de stationnement.

---

## ARTICLE 1AUi 7 STATIONNEMENT

---

### Principes

L'offre en stationnement doit être dimensionnée aux besoins des salariés, aux besoins des livraisons et des visiteurs éventuels (clientèle...). Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due. Les places de stationnement doivent être indépendantes, accessibles et utilisables en permanence (pas de principe de « places commandées »). Chaque place doit présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt

- 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

### ARTICLE 1AUi 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40m doivent être dotées d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

---

## ARTICLE 1AUi 9

### DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

#### Eau potable

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

A l'exception des eaux usées assimilées domestiques, les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un prétraitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de prétraitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

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

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions doivent obligatoirement être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération, en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public.

Les aménagements mis en place doivent être dimensionnés au projet et adaptés aux caractéristiques des sols. Toutefois, un débit de fuite maximal fixé à 1 l/s/ha (en cohérence avec l'aptitude des sols) est admis en milieu naturel, à condition de ne pas générer de désordres hydrauliques sur les parcelles voisines.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement et de la voirie interne doivent être collectées sur place et faire l'objet d'une gestion encadrée et durable.

Les zones de parkings doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

Les eaux pluviales issues des bâtiments à usage d'activité (dites eaux grises) pourront être réutilisées pour le fonctionnement des activités (pour les sanitaires par exemple).

#### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUI

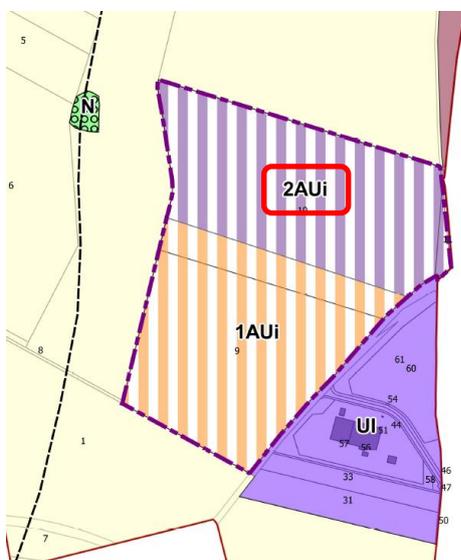
### VOCATION GENERALE DE LA ZONE 2AUI

La zone 2AUi, d'une superficie de 17 hectares, est une zone à urbaniser à vocation industrielle. Elle est planifiée dans le cadre du futur Parc d'Activités des Sablons qui fait face à la zone de la Reine Blanche.

L'inscription de la zone 2 AUi fait directement écho aux orientations du SCoT de la Communauté de Communes des Sablons récemment approuvé, et répond (en association avec la zone 1AUi) aux besoins en matière de foncier pour répondre au développement économique du territoire intercommunal.

La zone 2AUi, planifiée sur le moyen-long terme, s'inscrit dans le prolongement naturel de la zone 1AUi ; **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le lancement d'une modification du PLU.**

Dans le but d'un aménagement d'ensemble cohérent, la zone 2AUi est soumise aux prescriptions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°1).



*Extrait du règlement graphique du PLU approuvé*

**SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE  
D'ACTIVITE**

**ARTICLE 2AU1  
DESTINATION ET SOUS-DESTINATION**

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
		Hébergement	
Commerce et de activités service	Artisanat et commerce de détail		
			Restauration
	Commerce de gros		
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt		
	Bureau		
		Centre de congrès et d'exposition	
	Industrie		

---

## ARTICLE 2AUi 2

### INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS

---

Sont admis, sous conditions, les constructions, installations et occupations du sol suivantes :

- les installations classées ou non, dans la mesure où il ne résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion
- les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...) dont notamment, les constructions et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics (bassins, transformateurs, pylônes, antennes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, stations d'épuration, ...)
- les constructions d'équipements d'infrastructure
- les constructions à usage d'habitation nécessaires pour assurer le fonctionnement, la surveillance et la sécurité des établissements autorisés
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles
- les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

---

## ARTICLE 2AUi 3

### MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé.

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

## ARTICLE 2AUi 4

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- pour les infrastructures, les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations,...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement ;

- aux bâtiments et installations techniques (transformateur, loge-gardien, garage vélos, local poubelle...).

#### L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques ou privées qui desservent la construction

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 10m de l'emprise de la rue du Bois Famin.

Les constructions autorisées dans la zone doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5m par rapport à l'alignement de la voirie interne de desserte.

#### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou installations à usage d'activité autorisées doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait d'au moins égal à la ½ hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieure à 4m.

#### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Si elles ne sont pas accolées, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

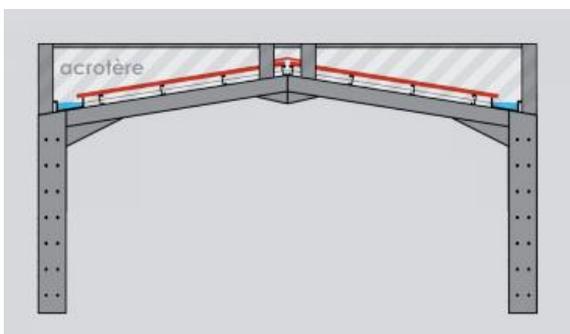
#### L'emprise au sol des constructions

Non règlementée

#### Hauteur des constructions

Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc. ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

Pour les constructions autorisées, la hauteur maximale ne peut excéder 15 mètres au faîtage et 16 m au niveau de l'acrotère.



Schémas pour définir l'acrotère

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, un dépassement de la hauteur est autorisé de l'ordre de 10 % de l'emprise au sol du bâtiment concerné, sans toutefois jamais excéder 20 m.

---

## ARTICLE 2AUi 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

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

Les dispositions de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme, ne peuvent s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Il est vivement recommandé de se référer à la Charte Architecturale du Vexin/Sablons du CAUE de l'Oise.

#### Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### Façades et revêtements

Les tonalités des matériaux utilisés doivent être dénuées de toute agressivité et en harmonie avec le contexte environnant. L'emploi de teintes foncées est recommandé pour les façades les plus étendues.

Afin d'atténuer l'effet de masse, les bardages des façades des constructions seront rythmés par des poses horizontales et verticales.

#### Toitures

Pour les bâtiments d'activités, les toits terrasse sont autorisés. Dans le cas de toiture à 2 pans, la pente n'excèdera pas 5° sur l'horizontale. Dans ce dernier cas, la mise en place d'acroctères est obligatoire.

Dans le cadre d'un projet justifiant d'une architecture particulière, d'autres typologies de toitures sont autorisées.

Les matériaux utilisés pour la toiture doivent avoir un aspect mat et non brillant.

### Divers

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

### Clôtures

La mise en place de murets techniques maçonnés regroupant les coffrets de branchement, les armoires techniques, les boîtes aux lettres (...), au niveau des entrées d'îlots économiques est obligatoire. Le muret technique doit être traité soit en matériaux naturels appareillés (brique rouge ou pierre calcaire), soit en matériaux reprenant les tonalités des façades du bâtiment d'activité.

Le muret technique ne doit pas excéder 5m de longueur.

Les clôtures réalisées en plaques béton sont strictement interdites. Toutefois, les plaques de soubassement dont la hauteur n'excède pas 0.50m sont autorisées en support d'un grillage en panneaux rigides soudés.

L'accompagnement végétal des clôtures est obligatoire (plantation de haies mixtes).

Les clôtures doivent être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

---

## **ARTICLE 2AUi 6**

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Conformément aux dispositions de l'OAP n°1, une bande paysagée plantée d'arbres matures et de strates diversifiées (massifs arbustifs et arbres de hautes et moyennes tiges) doit être mise en place sur les limites extérieures du Parc d'activités.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

La surface éco-aménageable ou non imperméabilisée doit représenter au moins 30% des espaces restés libres après implantation des constructions.

L'utilisation des essences locales et à feuillage persistant est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées (thuya, cyprès, laurier, bambou...) est déconseillée.

Les dépôts de toute nature doivent être dissimulés soit par des haies vives, des arbres à croissance rapide, soit par des merlons ou gabions végétalisés, soit par des murs de pierres sèches.

Des écrans végétaux doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m<sup>2</sup>. De plus, 1 arbre sera planté toutes les 5 places de stationnement.

---

## **ARTICLE 2AUi 7**

### **STATIONNEMENT**

---

### Principes

L'offre en stationnement doit être dimensionnée aux besoins des salariés, aux besoins des livraisons et des visiteurs éventuels (clientèle...). Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement exigé, toute tranche commencée est due.

Les places de stationnement doivent être indépendantes, accessibles et utilisables en permanence (pas de principe de « places commandées »). Chaque place doit présenter des dimensions satisfaisantes, soit au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement, ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle applicable aux établissements le plus directement assimilables.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à usage d'entrepôt

- 1 place de stationnement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

---

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

#### ARTICLE 2AUi 8

##### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

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

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 40m doivent être dotées d'une aire de retournement pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

---

#### ARTICLE 2AUi 9

##### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

##### Eau potable

L'alimentation en eau destinée à la consommation humaine des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

##### Eaux usées

Toute construction ou installation qui génère des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique et par le Code de l'Urbanisme.

A l'exception des eaux usées assimilées domestiques, les eaux rejetées par les constructions abritant des activités économiques, industrielles ou de services, doivent faire l'objet d'un pré-traitement selon la nature des rejets émis avant leur raccordement au réseau d'assainissement. Les modalités de pré-traitement seront définies par convention établie entre le pétitionnaire et la collectivité en charge du traitement de l'assainissement.

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

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions doivent obligatoirement être gérées sur le terrain d'assiette de l'opération, en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public.

Les aménagements mis en place doivent être dimensionnés au projet et adaptés aux caractéristiques des sols. Toutefois, un débit de fuite maximal fixé à 1 l/s/ha (en cohérence avec l'aptitude des sols) est admis en milieu naturel, à condition de ne pas générer de désordres hydrauliques sur les parcelles voisines.

Les eaux pluviales issues des aires de stationnement et de la voirie interne doivent être collectées sur place et faire l'objet d'une gestion encadrée et durable.

Les zones de parkings doivent intégrer des systèmes favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales (ou leur évaporation) et préservant les fonctions écologiques des sols : revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou solutions végétalisées.

Les eaux pluviales issues des bâtiments à usage d'activité (dites eaux grises) pourront être réutilisées pour le fonctionnement des activités (pour les sanitaires par exemple).

#### Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de réseaux divers (énergie, câbles téléphoniques, fibre optique..) doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Le PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers planifie une unique zone dédiée au développement urbain résidentiel (vocation Habitat), la zone 2AUh.

D'une superficie de 1,6 hectare, la zone s'inscrit dans la partie Sud de l'enveloppe agglomérée du bourg principal.

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh est conditionnée par la mise en modification du PLU,** procédure qui précisera les dispositions réglementaires attachées à la zone.

**En l'état, aucune construction, aucun aménagement n'est autorisé au sein de la zone 2AUh.**

### SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE 2 AUH 1- DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	
		Exploitation forestière	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Hébergement Hôtelier et touristique	
Équipement d'intérêt collectif et service public		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
			Bureau
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

Sont également interdits :

- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- Les constructions ou 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.
- Les établissements hippiques.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations précaires destinées à servir d'abri pour l'habitation ou pour tout usage
- Les parcs d'attractions et aires de jeux et de sports visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.

---

## **ARTICLE 2 AUH 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ**

---

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

Tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux autorisés à l'article 1.

Sont autorisées sous condition :

Les professions libérales, les activités à usage de services et les bureaux à condition d'occuper une partie de la construction à usage d'habitation.

Les constructions, équipements d'intérêt collectif et d'intérêt public.

---

## **ARTICLE 2AUH 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

---

## **SECTION II : CARACTERISTIQUE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIONNEMENTALE, PAYSAGERE**

---

### **ARTICLE 2 AUH 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins m par rapport à l'alignement de la voie ouverte à la circulation qui dessert la construction projetée.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être édifiées que sur une seule limite séparative.

Les constructions à usage d'habitation non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une marge minimale de 3m.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale sera limitée à 30 % de la surface parcellaire.

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

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2 AUH 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE 2AUH 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

---

## **ARTICLE 2AUH 7 - STATIONNEMENT**

---

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

---

## **SECTION III – EQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

### **ARTICLE 2AUH 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Non réglementé.

---

### **ARTICLE 2AUH 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Non réglementé.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

La zone agricole est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

**Rappel** : la mise en place des réseaux en zone A est à la charge du pétitionnaire.

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole		
		Exploitation forestière	
Habitation			Logement
			Hébergement
Commerce et activités de service			Artisanat et commerce de détail
			Restauration
		Commerce de gros	
			Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement Hôtelier et touristique
		Cinéma	
Équipement d'intérêt collectif et service public	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
		Autres équipements recevant du public	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

## SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

Les dépôts sauvages de toute nature, le stationnement de caravanes et les aires de loisirs sont strictement interdits.

Toute construction ou aménagement (non liés à l'amélioration hydraulique) sont strictement interdits dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe d'écoulement repéré sur le règlement graphique.

Toute construction est interdite dans une bande de 100m de part et d'autre l'emprise autoroutière (limite de la zone UY), à l'exception des constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments agricoles et des réseaux d'intérêt public (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

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.

Les dépôts et stockage à l'air libre s'ils sont nécessaires et liés à l'exploitation agricole, à condition de ne pas apporter de dangers, nuisances ou gênes.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Les constructions à destination d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole existante à condition de ne pas excéder une surface au sol de 150 m<sup>2</sup> et d'être implantées à moins de 100 m du bâtiment agricole nécessitant la présence de l'exploitant.

Les extensions aux constructions existantes (et régulièrement édifiées) à destination d'habitation, limitées à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du document.

Les annexes aux bâtiments d'habitation d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, dans la limite d'une seule annexe par bâtiment à la date d'approbation du PLU.

Le changement de destination du bâti existant (et régulièrement édifié), dans les emprises à la date d'approbation du PLU, à vocation de lieux d'hébergement (gîte, chambre d'hôte) et de restauration en lien avec le tourisme rural, dans le cadre d'un projet de diversification d'une exploitation agricole existante.

---

### **ARTICLE A 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

---

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

### **ARTICLE A 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes dans la mesure où l'extension projetée n'a pas pour conséquence de réduire le recul initial,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### **L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul d'au moins 20 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés (EBC) reportées sur le règlement graphique.

Conformément au règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016, les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15m par rapport au réseau départemental pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2.

Cette marge de recul étant ramenée à au moins 10m pour les autres voies départementales et à au moins 5 m pour les autres voies.

## **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5m par rapport aux limites séparatives.

## **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsqu'elles ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.

Les annexes autorisées ne pourront être implantées à plus de 30m de la construction principale à usage d'habitation.

## **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé, à l'exception des règles présentées à l'article A2.

## **Hauteur des constructions**

Pour la zone A voisine de l'emprise autoroutière (zone UY), la hauteur des constructions autorisées ne doit pas perturber le réseau radio d'exploitation, la diffusion de la radio SANEF 107.7 et les liaisons radios d'exploitation et de sécurité de l'autoroute.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 15m au faîtage. Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne peut excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

La hauteur maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder 9m au faîtage.

Pour les extensions autorisées aux constructions d'habitation existantes, leur hauteur ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation existante ne peut excéder 3m au faîtage.

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

Compte tenu de la « lisibilité » de la zone A, il est demandé au pétitionnaire d'opter pour une implantation favorable de son projet de construction en tirant notamment profit du relief, du couvert végétal existant, afin d'atténuer l'impact visuel du nouveau volume bâti.

---

## ARTICLE A 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Tout projet pourra utilement se référer aux plaquettes de recommandations architecturales et végétales réalisées par le CAUE de l'Oise (60) et annexées au présent Règlement.

Le pétitionnaire doit se référer aux dispositions de la plaquette « BATIMENT AGRICOLE ET PAYSAGE : BIEN REUSSIR LEUR INTEGRATION » éditée par la Chambre d'Agriculture de l'Oise et annexée au présent règlement.

#### **Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

**Rappel :** il appartient aux maîtres d'ouvrage de bâtiments à usage d'habitation de prendre toutes les dispositions pour que l'isolation acoustique soit conforme à la réglementation en vigueur. L'A16 a été classée en catégorie 1 par arrêté du Préfet de l'Oise créant ainsi une distance de 300m de part et d'autres des infrastructures routières où s'imposent des mesures d'isolation acoustique aux maîtres d'ouvrage d'habitations.

#### **Aspect des constructions**

##### Pour les constructions à usage d'habitation autorisées

Les constructions seront réalisées :

- Soit en matériaux traditionnels locaux,
- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en éco-matériaux ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing,...) doivent l'être d'enduits de teinte beige, sable, ocre.

##### Pour les bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles seront réalisés :

- Soit en matériaux traditionnels locaux,
- Soit en matériaux destinés à être recouverts,
- Soit en éco-matériaux ou permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.
- En profilés divers peints pour les bâtiments à usage agricole (gamme de gris, vert, marron, rouge brique ...). Les profilés utilisés doivent être non brillants.

Les soubassements en béton banché sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

L'emploi du bois est vivement recommandé pour une insertion optimale dans le paysage.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

A l'exception des toits-terrasses, les profilés divers constituant les toitures des bâtiments à usage agricole doivent avoir des tonalités permettant d'insérer le bâtiment dans son environnement (gamme de gris, vert, marron, bleu). Les profilés utilisés en toiture doivent être non brillants.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés.

Les panneaux translucides pour bâtiments à usage agricole permettant le passage de la lumière sont autorisés.

### **Performances énergétiques et environnementales**

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation d'éco-matériaux, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- L'installation de dispositifs réduisant les nuisances sonores et visuelles engendrées éventuellement pour les systèmes de production d'énergie renouvelable comme les pompes à chaleur ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

## **ARTICLE A 6**

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Tout projet pourra utilement se référer à la plaquette de recommandations « ARBRES ET USAGES » réalisée par le CAUE de l'Oise (60) et annexée au présent Règlement.

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

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille.

L'utilisation de plusieurs essences est conseillée pour la création de haies mixtes.

L'utilisation des essences invasives ou banalisées telles que le Thuya, le Cyprès, le Bambou et le Laurier,... est interdite.

---

## **ARTICLE A 7 STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises publiques et des voies publiques ou de desserte collective, sur la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, il est exigé :

- 2 places de stationnement extérieures,
- 2 places de stationnement couvertes.

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

### **ARTICLE A 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage dont les caractéristiques répondent à la destination de la construction, à son importance et aux critères de sécurité.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux extensions, réfections ou adaptations des constructions existantes.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### **Voies**

Les chemins ruraux et les liaisons douces, repérés sur le règlement graphique, sont à préserver dans leurs tracés et leurs emprises actuelles.

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

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

Pour les voies en impasse, une placette de retournement est obligatoire afin que les véhicules de tout type puissent faire demi-tour.

---

## **ARTICLE A 9**

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

#### **Réseau d'eau potable (eau destinée à la consommation humaine)**

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **Réseau d'eaux usées**

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. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

#### **Réseau d'eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone « N » est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

Elle propose plusieurs sous-secteurs :

- **Na** : secteur naturel inscrit sur le bourg principal de St-Crépin, face à la mairie, pour identifier le très récent parc public paysager. Un second secteur Na est inscrit au niveau de la Chapelle, à l'arrière de la rue principale du bourg ; il traduit la volonté municipale d'y aménager un autre espace ouvert au public en lien avec le Tour de Ville.
- **Nc** : secteur naturel qui reconnaît le site remarquable du Château de Montherlant et de son parc boisé.
- **Ne** : secteur naturel inscrit au Sud du hameau de Haillancourt, identifiant le secteur de carrières faisant l'objet d'une autorisation préfectorale pour l'exploitation (en date du 26/02/2019) et planifiant la possibilité d'y accueillir, après exploitation, des projets valorisant les énergies renouvelables (parc solaire).
- **Nj** : secteur naturel ponctuel inscrit sur les fonds de parcelles jardinés (comprendre naturels et perméables) au niveau de l'écart bâti de Montoisel.
- **Nn** : secteur naturel non-aedificandi historique qui gravite autour du site industriel de l'entreprise EJ (site appréhendé sous le classement UI). Il assure le maintien d'une zone tampon entre la zone agricole et la zone UI.
- **Np** : secteur naturel spécifique inscrit sur le hameau de Marivaux et pointant à la fois le caractère architectural du bâti existant (Château) et le contexte boisé des lieux.

**Rappel** : la mise en place des réseaux en zone N est à la charge du pétitionnaire.

## SECTION I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

### ARTICLE N 1 – DESTINATION ET SOUS DESTINATION

Destinations	Sous destinations autorisées	Sous destinations Interdites	Sous destinations autorisées sous conditions
Exploitation agricole ou forestière		Exploitation agricole	Exploitation agricole <b>(Np uniquement)</b>
		Exploitation forestière	
Habitation		Logement	
		Hébergement	
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail	
		Restauration	Restauration <b>(Np et Nc uniquement)</b>
		Commerce de gros	
		Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
			Hébergement Hôtelier et touristique <b>(Np et Nc uniquement)</b>
Équipement d'intérêt collectif et service public		Cinéma	
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
			Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
		Salles d'art et de spectacles	
		Équipements sportifs	
			Autres équipements

			recevant du public (Nc et Np uniquement)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		Entrepôt	
		Bureau	
		Centre de congrès et d'exposition	
		Industrie	

### **Dans le secteur Nn**

Toute construction est interdite conformément aux engagements communaux.

### **Dans toute la zone N**

Sont également interdits :

- Toute construction ou aménagement (non liés à l'amélioration hydraulique) sont strictement interdits dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement repéré sur le règlement graphique.
- Les étangs
- Les excavations
- Le défrichement de parcelles boisées entraînant un changement définitif de vocation de l'occupation des sols
- Toutes les activités ou faits susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

---

## **ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉ**

---

Types d'occupation ou d'utilisation du sol admis sous condition

### **Dans toute la zone N**

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 ;

Les abris pour animaux à condition :

- qu'ils soient fermés sur 3 côtés maximum,
- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>,
- qu'ils s'insèrent qualitativement dans le paysage en employant des matériaux aux tonalités foncées rappelant la terre et les boisements,
- que leur implantation n'ait pas d'effet sur l'écoulement des eaux de surface.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur ;

Les travaux visant à l'amélioration des habitations existantes (hygiène, isolation...).

Les annexes usuelles liées à des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées, à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>,
- qu'elles ne soient pas implantées à plus de 30m de la construction principale à usage d'habitation,
- qu'elles soient limitées à 1 unité après l'entrée en vigueur du PLU.

Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes avant l'entrée en vigueur du PLU et régulièrement édifiées à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.

Les constructions d'équipements d'infrastructures, liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente gaz, station d'épuration) ;

#### **Dans le secteur Na**

Les constructions publiques (sanitaires, kiosque...) et en lien avec la vocation de parc urbain.

Les aires de jeux, mobilier urbain (panneaux d'information, bancs, table...) et autres aménagements de loisirs à condition qu'ils soient d'initiative publique.

Les espaces de stationnement à condition de respecter l'équilibre hydraulique du secteur et de s'insérer dans la paysage environnant.

L'aménagement d'équipements d'infrastructure liés aux déplacements (voie, sente...) et aux réseaux divers à condition qu'ils soient d'initiative publique.

#### **Dans le secteur Nc**

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de centre de formation et/ou séminaire à condition :

- d'utiliser les emprises bâties existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant et de ne pas dénaturer les façades principales.

Les extensions du bâti existant avant l'entrée en vigueur du PLU à condition :

- de respecter les caractéristiques architecturales du bâti agrandi,
- d'être directement nécessaires aux besoins des vocations autorisées (listées ci-avant),
- que leur emprise au sol n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations liées et nécessaires à une activité équestre à condition de ne pas dénaturer le site du château et du parc attenant et qu'ils soient implantés au plus proche du bâti existant.

#### **Dans le secteur Ne**

L'ouverture et l'exploitation de carrières dans les conditions qui sont fixées par l'arrêté préfectoral d'autorisation.

Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation des carrières autorisées par l'arrêté préfectoral d'autorisation à condition pour les constructions en lien avec l'activité de carrière, d'une emprise maximale de 350m<sup>2</sup> et d'un caractère démontable après exploitation.

Après exploitation des carrières, l'implantation de projets valorisant les énergies renouvelables (parc solaire, photovoltaïque) à condition que le site soit remis en état après exploitation.

Les constructions ou installations nécessaires ou liées à l'exploitation du parc photovoltaïques/solaire.

Les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue, ...).

Les aménagements et les modifications du nivellement du sol nécessaires ou liés à l'exploitation des carrières autorisées (remise en état, réaménagement inclus).

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 liées aux activités, aux projets autorisés.

#### **Dans le secteur Nj**

Les annexes usuelles liées à des constructions à usage d'habitation existantes et régulièrement édifiées, à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 25 m<sup>2</sup>,
- qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation,
- qu'elles s'intègrent dans le paysage environnant,
- qu'elles soient limitées à 1 unité après l'entrée en vigueur du PLU.

Les piscines et les courts de tennis à condition d'être liés à une habitation existante et régulièrement édifiée et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30m de l'habitation.

#### **Dans le secteur Np**

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, de centre de formation à condition :

- d'utiliser les emprises bâties existantes avant l'entrée en vigueur du PLU,
- de respecter les caractéristiques architecturales du bâti existant.

Les extensions du bâti existant avant l'entrée en vigueur du PLU à condition :

- de respecter les caractéristiques architecturales du bâti agrandi,
- d'être directement nécessaires aux besoins des vocations autorisées (listées ci-avant),
- que leur emprise au sol n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

Les aménagements, ouvrages, constructions ou installations à condition :

- qu'ils soient liés et nécessaires à une activité agricole et/ou équestre existante avant l'entrée en vigueur du PLU,
- que leur emprise maximale totale ne dépasse pas 250m<sup>2</sup> (en une seule fois ou scindée en plusieurs emprises),
- qu'ils soient implantés à une distance maximale de 20m par rapport au bâti existant.

---

## **ARTICLE N 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES QUI DESSERVENT LA CONSTRUCTION**

Conformément au règlement de la voirie départementale adopté le 4 mars 2016, les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15m par rapport au réseau départemental pour les voies structurantes de niveaux 1 et 2.

Cette marge de recul étant ramenée à au moins 10m pour les autres voies départementales et à au moins 5m pour les autres voies.

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementée

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

#### **EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

#### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des abris pour animaux autorisés ne peut excéder 4m au faîtage.

La hauteur des annexes autorisées ne peut excéder 3.50m au faîtage.

La hauteur des extensions autorisées ne peut excéder celle du bâti agrandi.

---

## **ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **ASPECT EXTERIEUR**

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

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par un rideau de verdure (feuillage persistant).

Les clôtures doivent être perméables et ne pas constituer un obstacle au libre écoulement des eaux.

---

## **ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation des essences locales est vivement recommandée, comme la charmille au feuillage marcescent, le noisetier, le mahonia, le groseillier à fleurs, le forsythia, le seringat, le cornouiller sanguin, le saule osier, le robinier, le hêtre, le cytise ou le chèvrefeuille....

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies mixtes.

Une attention particulière doit être apportée au choix des essences végétales, certaines étant susceptibles de provoquer des réactions allergiques (bouleau, tilleul, marronnier, spirée, etc.).

L'utilisation des essences invasives est interdite. (Cf. Annexes)

Le pétitionnaire est invité à consulter la plaquette ARBRES et USAGES du CAUE de l'Oise, annexée au présent règlement écrit.

---

## **ARTICLE N 7 - STATIONNEMENT**

---

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **TOUS SECTEURS**

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

---

## SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voirie publique ou privée, 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, de la protection civile et de la collecte de déchets, 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.

---

### ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### **Réseau d'eau potable (eau destinée à la consommation humaine)**

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

A défaut de branchement possible sur le réseau public, il pourra être toléré une desserte en eau par forage ou puits particulier à la condition explicite que les prescriptions de l'article R. 111-11 du Code de l'Urbanisme soient respectées, que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

Tout prélèvement d'eau destiné à l'usage d'une famille est soumis à déclaration auprès du Maire. Dans le cas de création d'immeubles accueillant du public ou de transformation en de telles structures de bâtiments agricoles, le puits privé devra être autorisé par arrêté préfectoral.

#### **Réseau d'eaux usées**

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. Le système d'assainissement individuel doit être dimensionné à la taille de l'opération et répondre aux normes en vigueur.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le code de la santé publique et par le Code de l'Urbanisme.

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

#### **Réseau d'eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions nouvelles doivent être gérées par infiltration sur le terrain d'assiette de l'opération en ayant recours à des techniques alternatives à la collecte par le réseau public et en fonction des caractéristiques des sols.

# ANNEXES

## LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques. En cas de divergences d'écritures, les dispositions du règlement prévalent.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

### **ALIGNEMENT**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

### **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Construction non destinée à accueillir de l'habitation dont la surface est inférieure à 25 m<sup>2</sup> et la hauteur hors tout inférieure à 3 mètres.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close

### **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

### **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## ESPACE VEGETALISE

La surface éco-aménageable est calculée en fonction du type de surface, chacune étant multipliée par un coefficient de biotope compris entre 0 et 1 :

Surface éco-aménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N).

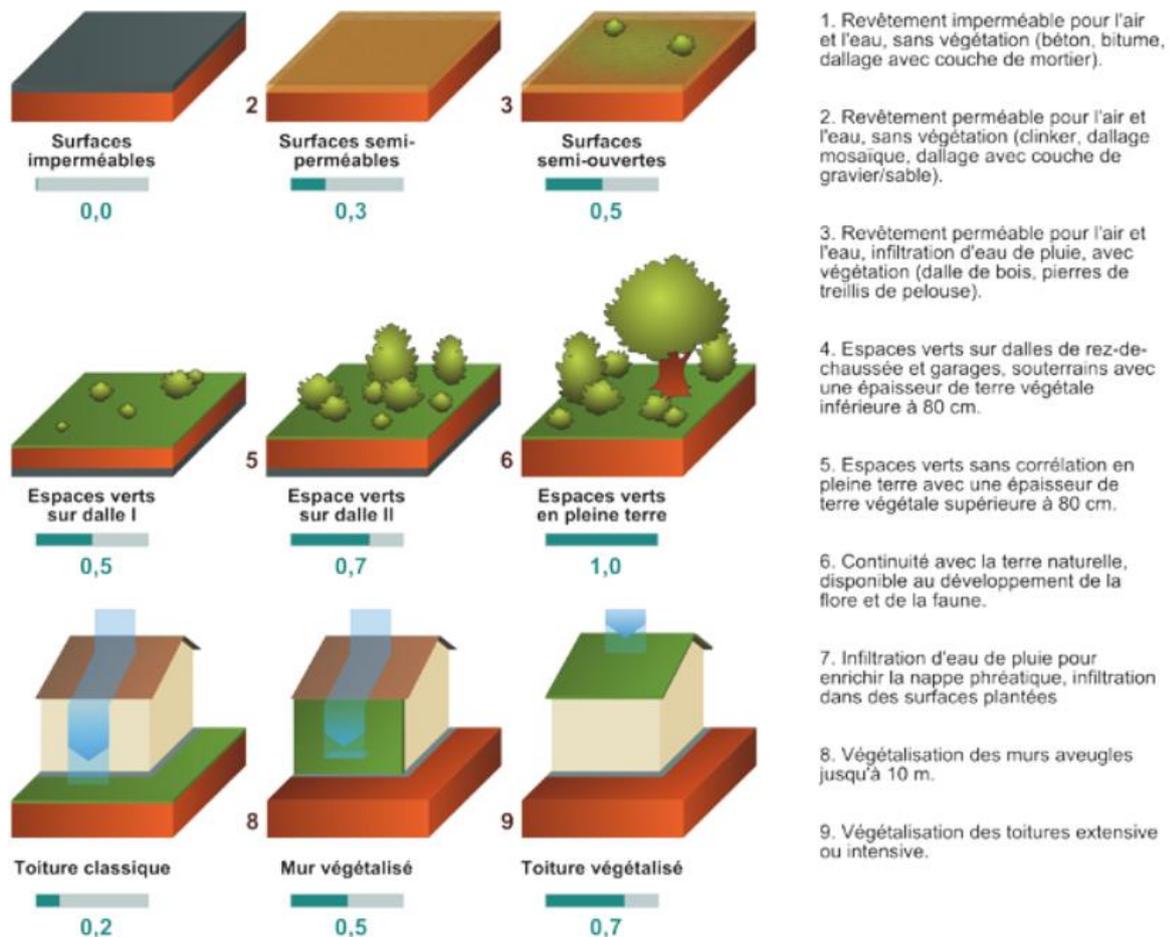


Figure 1 : coefficient de valeur écologique en fonction du type de surface éco-aménagée  
(Source : ADEME)

## EXTENSION :

L'extension est un agrandissement de construction dont la surface de plancher correspondante n'excède pas 30% de la surface de planché de la construction initiale. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

### **FENETRE DE TOIT**

Nom générique des ouvertures d'au moins 0,8 m<sup>2</sup>, à châssis ouvrant vitré, établies dans les couvertures.

Ainsi, on distingue les fenêtres qui prennent le nom de leur marque déposée et les lucarnes.

La fenêtre de toit « Velux » est de la famille des châssis, c'est-à-dire que c'est une fenêtre en pente, sans couverture (à la différence de la lucarne)

Velux® : marque déposée du groupe Velux-France

Nom de la marque utilisé communément pour désigner une fenêtre de toit en pente.

### **HAUTEUR**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain, dans la limite de 2 mètres

### **LIMITES SÉPARATIVES**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### **LUCARNE**

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a différentes variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage en zinc, lucarne rentrante, ...etc suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

### **MARGES D'ISOLEMENT**

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Cette marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle varie selon la hauteur des constructions. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

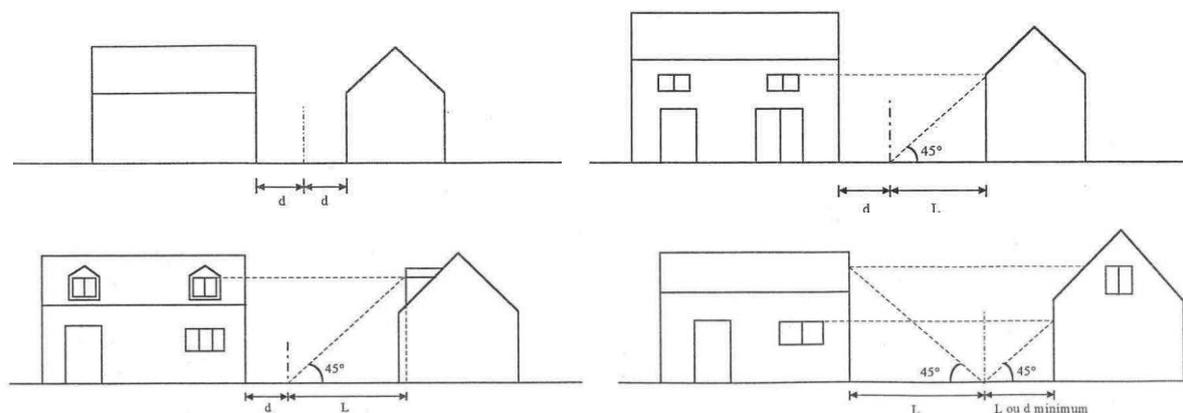
Distance minimale (d)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc.), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### Longueur de vue (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue. La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles



### **OUTEAU**

Petite lucarne de ventilation des combles. L'outEAU concerne surtout les couvertures en ardoise, et nécessite un ouvrage de charpente (ce n'est pas le cas des chatières). L'outEAU plat - ou rectangulaire comporte une petite charpente de lucarne rampante, recouverte d'ardoises ainsi que ses jouées ; plus fréquent, l'outEAU triangulaire est une petite lucarne à deux versants ; l'outEAU chapeau-de-gendarme a une ligne de faîte et des pénétrations latérales incurvées.

### **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

### **VOIE PRIVEE**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés aux créations ou extension de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des lignes parallèles en rouges dont la signification est rappelée en légende. Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence lequel est repris dans le tableau suivant dans lequel est indiqué par ailleurs la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le règlement peut délimiter d'après l'article L151-41 des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la constructions est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain peut, à compter du jour où le PLU a été approuvé, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme. Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un emplacement réservé et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le PLU de Saint-Crépin-Ibouwillers inscrit **12 emplacements réservés**.

Chaque emplacement réservé est détaillé dans l'annexe EMPLACEMENTS RERSERVES.